



WOONSUBSIDIES IN VLAANDEREN

Verdelingsanalyse voor 2013

Heylen Kristof



WOONSUBSIDIES IN VLAANDEREN

Verdelingsanalyse voor 2013

Dr. Kristof Heylen

Promotor: Sien Winters

Leuven, juni 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Heylen K. (2016), *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2013*, Steunpunt Wonen Leuven, 88 p.

Voor meer informatie over deze publicatie heylen.kristof@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/009 - ISBN 9789055505821

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Woonsubsidies in Vlaanderen: regelgeving	3
2.1 Huursector	3
2.2 Eigendomssector	4
3. Conceptueel kader: gebruikskosten en subsidies	9
3.1 Gebruikskost van wonen	10
3.2 Berekening van de subsidies	12
3.3 Databestanden	13
3.4 Vergelijking tussen groepen	13
4. Resultaten niet-fiscale woonsubsidies	17
4.1 Sociale huurwoningen bij SHM's	17
4.2 Huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs)	24
4.3 Huurpremie	27
4.4 Renovatiepremie	29
4.5 Verbeterings- en aanpassingspremie	31
4.6 Sociale lening VMSW	35
4.7 Sociale lening Vlaams Woningfonds	42
5. Resultaten fiscale woonsubsidies	48
5.1 Hypotheekaf trek	48
5.2 Vermindering van registratierechten	54
5.3 Verlaagd btw-tarief bij renovatiewerken	56
5.4 Vermindering van de onroerende voorheffing	58
5.5 Fiscale voordelen voor eigenaar-bewoners: overzicht	60
6. Overzicht alle subsidies	63
7. Conclusie	67
Bijlagen	74
Bibliografie	79

1. Inleiding

In deze studie wordt voor 2013 een analyse gemaakt van de hoogte en de verdeling van de subsidies gerelateerd aan wonen in Vlaanderen. Hierbij komen zowel de tegemoetkomingen, impliciete subsidies (sociale huur, sociale leningen) als fiscale voordelen aan bod. Deze studie betreft een herhaling van een eerdere verdelingsstudie op basis van gegevens van 2005 (fiscale subsidies) en 2008 (niet-fiscale subsidies) (Heylen & Winters, 2012). Voor de niet-fiscale subsidies doen we beroep op administratieve databestanden, net zoals in de studie van 2012. Het Grote Woononderzoek 2013 is aangewend om de fiscale subsidies te berekenen. Hiervoor zijn immers geen geschikte administratieve gegevens voorhanden.

Woonsubsidies hebben we gedefinieerd als alle overheidsinitiatieven die zorgen voor een daling van de kost van de productie of de consumptie van wonen, op een impliciete of expliciete manier. Ze kunnen de vorm aannemen van budgettaire uitgaven, van fiscale voordelen of van voordelen voortkomend uit huurreglementering. Om de verdelende effecten van de woonsubsidies in kaart te brengen, analyseren we de impact van de subsidies op de woonkost op basis van de gebruikskostenbenadering. Deze wordt sinds de jaren '90 als de standaardmethode naar voor geschoven in de internationale literatuur (Flood & Yates, 1989; Hills, 1991; Hancock & Munro, 1992; Haffner & Oxley, 1999). In deze benadering wordt de woning als een investeringsgoed beschouwd dat 'woondiensten' levert aan de bewoners. Voor huurders komt de prijs van deze woondiensten overeen met de huurprijs. Voor eigenaars wordt de kostprijs berekend van het gebruik van de woning, waardoor niet alleen de interest op de uitstaande hypotheekschuld maar ook de opportuiniteitskost van het eigen vermogen van de woning wordt meegerekend. De subsidies worden vervolgens berekend door de werkelijke gebruikskost te vergelijken met een theoretische 'benchmark' gebruikskost waarbij de veronderstelling wordt gemaakt dat de subsidiesystemen niet zouden bestaan. Het voordeel van deze methode is dat verschillende typen subsidies vanuit het oogpunt van de begunstigde met elkaar vergeleken kunnen worden en dat er een vergelijking mogelijk is tussen huurders en eigenaars.

In Vlaanderen bestaat er een zekere traditie wat onderzoek naar de doelmatigheid van het woonbeleid betreft. De oudere studies (van vóór 2012) vertrokken niet van de gebruikskostenbenadering, maar hadden wel gemeen dat ze een duidelijk 'Matteus-effect' blootlegden voor het woonbeleid. Ook in de eerdere verdelingsstudie van het Steunpunt Ruimte en Wonen werd dit effect vastgesteld. Hiermee wordt bedoeld dat de woonsubsidies in hun totaliteit in sterkere mate terecht komen bij de middenklasse of de hogere inkomensgroepen, voornamelijk door toedoen van de verdeling van de hypotheekaf trek. Ook komen de woonsubsidies gemiddeld meer terecht bij eigenaar-bewoners dan bij huurders (De Decker, 2000; Meulemans, Geurts & De Decker, 1996; Deleeck *et al.*, 1983; Demal-Durez, 1982; Heylen & Winters, 2012; Heylen, 2013b). In voorliggend rapport zullen we analyseren in welke richting de subsidieverdeling nog verder geëvolueerd is na 2005/2008.

In het volgende hoofdstuk wordt de regelgeving toegelicht voor de verschillende woonsubsidies. In hoofdstuk 3 komt het conceptueel kader aan bod, waarin nader wordt ingegaan op de gebruikskostenbenadering en de subsidiedefinitie. Daarna worden in het vierde hoofdstuk de resultaten gepresenteerd voor de niet-fiscale subsidies. Hoofdstuk 5 focust op de fiscale subsidies, waarna er een

overzicht wordt gegeven van de resultaten voor alle subsidies in hoofdstuk 6. Het zevende hoofdstuk bevat de conclusie.

2. Woonsubsidies in Vlaanderen: regelgeving

2.1 Huursector

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse regering tegemoetkomingen in het leven kan roepen voor behoeftige gezinnen en alleenstaanden om hen in staat te stellen een woning te huren, kopen, bouwen of renoveren. De Vlaamse regering kan voor elk type tegemoetkoming andere voorwaarden vooropstellen. De enige 'tegemoetkoming' voor huurders is de huursubsidie. Daarnaast bestaat er een omvangrijker systeem van sociale huisvesting, waarbij de subsidies voor de huurders voortkomen uit de huurregulering. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) ontvangen hiervoor middelen van de Vlaamse overheid. In onze studie noemen we alle overheidsinitiatieven die zorgen voor een daling van de kost van de productie of consumptie van wonen, op een impliciete of expliciete manier een 'subsidie'. We hanteren dus niet verder het onderscheid tussen 'tegemoetkomingen' en 'subsidies' volgens de Vlaamse Wooncode.

De *sociale huisvesting* in Vlaanderen is enkel toegankelijk voor gezinnen met een inkomen onder een bepaalde grens. In 2013 bedraagt deze grens 20 233 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste. Voor eenoudergezinnen en koppels ligt de grens op 30 350 euro, plus 1 696 euro per persoon ten laste. Daarnaast stelt de eigendomsvoorwaarde dat op het ogenblik van de inschrijving of de toewijzing de aanvrager of een van de gezinsleden geen woning of geen perceel bestemd voor woningbouw in binnen- of buitenland in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag hebben. De sociale huur houdt een impliciete subsidie in en ligt aanzienlijk lager dan de markthuur. Bij de berekening van de sociale huur wordt er zowel rekening gehouden met het inkomen als met de kwaliteit van de woning. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de huur. Vanaf 2012 vormt het vertrekpunt van de huurprijs 1/55 van het (laatste gekende, geïndexeerde) netto belastbaar inkomen. Tussen 2008 en 2012 waren er overgangsformules in werking, die eveneens inkomensgerelateerd zijn. Er is een gezinskorting waardoor een huurder in 2013 per persoon ten laste 17 euro per maand minder dient te betalen. Daarnaast is er de patrimoniumkorting, die wordt toegekend afhankelijk van de markthuurwaarde van de woning. Ze is hoger naarmate de geschatte markthuur van de woning lager is. De huur kan nooit meer bedragen dan de markthuur of 1/55ste van het inkomen en is ook naar onder toe begrensd. Op basis van de marktwaarde betaalt een gezin met een heel laag inkomen in 2013 nooit minder dan 114 euro per maand voor de goedkopere en 227 euro voor de duurdere sociale woningen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2013; VMSW, 2015).

De *huursubsidie of tegemoetkoming in de huurprijs* wordt toegekend aan verschillende specifiek omschreven doelgroepen. Eén groep betreft personen die verhuizen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning of van een te kleine woning naar een woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en voldoende ruim is. Ook wordt de huursubsidie toegekend aan bejaarden en gehandicapten die verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning. Verder komen ook de huurders bij een sociaal verhuurkantoor in aanmerking. De tegemoetkoming in de huurprijs bestaat uit twee delen: een periodieke huursubsidie en een eenmalige installatiepremie. De nieuwe woning kent een maximale huurprijs. Voor 2013 is dit 560 euro, met een verhoging per persoon ten laste. Het gezamenlijke belastbaar inkomen mag in 2013 niet hoger zijn dan 16 720 euro,

verhoogd met 1 500 euro per persoon ten laste. De eigendomsvoorwaarde stelt dat de huurder of de inwonende gezinsleden op de aanvraagdatum en tijdens de 3 jaar die daaraan voorafgaan, geen woning in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mogen hebben gehad. De subsidie anno 2013 was gerelateerd aan de hoogte van het inkomen (a.d.h.v. drie inkomenscategorieën), liep maximum 9 jaar en nam af doorheen de tijd. Ze daalde drie keer na een periode van 2 jaar, waarna ze de laatste 3 jaar constant bleef. De eerste 2 jaar bedroeg de subsidie 115 euro, 172,5 euro of 230 euro, afhankelijk van de inkomenscategorie. In het 5de en 6de jaar vielen de bedragen terug tot 69 euro, 103,5 euro of 138 euro. Bejaarde en gehandicapte personen kunnen evenwel levenslang de subsidie ontvangen. Naast de periodieke huursubsidie ontvangt de begunstigde nog een eenmalige installatiepremie, die gelijk is aan drie keer het bedrag van de maandelijkse huursubsidie tijdens de eerste 2 jaar. In 2014 is de subsidieberekening aangepast. Het maandelijks bedrag wordt berekend als 1/3de van de huurprijs, met een maximum van 121,24 euro in 2015, verhoogd met 20,21 euro per persoon ten laste. In bepaalde gemeenten ligt de maximale huursubsidiebedrag hoger (133,37 euro plus 22,23 euro per persoon ten laste (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2013, 2015). Het nieuwe systeem, ingevoerd op 1 mei 2014, komt in onze studie echter niet aan bod.

Het huursubsidiestelsel dat in voege was tussen 2007 en mei 2014 wordt in dit rapport het 'nieuwe' stelsel genoemd. In het 'oude' stelsel, dat liep van 1992 tot 2007, werd de subsidie op een andere manier bepaald terwijl er maximaal 15 jaar kon van genoten worden (in plaats van 9 jaar). De subsidie werd toegekend voor een periode van 3 jaar en kon vier keer verlengd worden. In tegenstelling tot het nieuwe stelsel, neemt de subsidie in het oude stelsel niet af doorheen de tijd. Ook in het oude stelsel was er een eigendomsvoorwaarde. Er gold dat geen woning in volle eigendom of vol vruchtgebruik kan zijn, tot 2 jaar voor de aanvraag. De huursubsidie werd bepaald op basis van zowel het inkomen als de huurprijs van de woning. Net als in het huidige stelsel, bestond er ook een eenmalige installatiepremie.

Daarnaast bestaat er sinds 2012 een huurpremie voor gezinnen die minstens een aantal jaar ingeschreven staan op de wachtlijst voor een sociale woning bij een SHM die werkzaam is in de gemeente van het gezin. In de periode 2012-2013 was dit 5 jaar. Vanaf 2014 werd de minimale periode verlaagd tot 4 jaar. De huurpremie is gerelateerd aan de huurprijs en de grootte van het gezin. Het bedrag wordt bepaald als 1/3de van de huurprijs van de woning, met een maximum van 120 euro in 2013. Daarbij komt altijd nog 20 euro extra per persoon ten laste. Deze bedragen worden sinds de aanpassing van 2014 jaarlijks geïndexeerd. Om in aanmerking te komen, mag het gezamenlijk jaarinkomen in 2013 niet hoger zijn dan 16 720 euro, plus 1 500 euro per persoon ten laste (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2015).

2.2 Eigendomssector

In Vlaanderen geldt een aantal *fiscale maatregelen* - op zowel federaal als Vlaams niveau - die tussenkomen in de financiering van wonen en als een subsidie kunnen beschouwd worden volgens de gebruikskostenlogica. Zoals vermeld, wordt niet elke fiscale minderontvangst echter als een subsidie beschouwd door de overheid. Als de minderontvangst deel uitmaakt van het algemene stelsel - de algemene belastinglogica - wordt deze niet als een subsidie beschouwd. In de federale en Vlaamse begrotingen wordt aangegeven of een fiscale minderontvangst als een fiscale uitgave (en dus subsidie) wordt beschouwd. De fiscale subsidies die we in deze studie analyseren zijn de btw-verlaging voor renovatiewerken, de vermindering van de onroerende voorheffing voor bescheiden woningen en

gezinslast, de vermindering van registratierechten voor bescheiden woningen en de aftrek bij hypotheekleningen (sinds 2005 de 'woonbonus'). Ook de meeneembaarheid van registratierechten - in voege sinds 2002 - wordt als een fiscale uitgave beschouwd, maar konden we omwille van databeperkingen niet analyseren.

Wat de *hypotheekaf trek* betreft bestaan er momenteel twee systemen. Wanneer de lening voor de financiering van de eigen woning aangegaan is vóór 2005 geldt het *oude stelsel van hypotheekaf trek*. Het fiscale voordeel dat men via dit stelsel kan bekomen bestaat uit meerdere delen, is afhankelijk van bepaalde voorwaarden en begrensd naar boven toe met enkele plafonds. De twee hoofdcomponenten van het oude systeem zijn de verhoogde belastingvermindering voor het bouwsparen (kortweg 'bouwsparen') en de bijkomende interestaf trek.

De bijkomende interestaf trek geldt voor het deel van de betaalde interest die hoger is dan het geïndexeerd kadastraal inkomen. Voor het deel van de betaalde interest tot de grenswaarde van het KI geldt immers de gewone interestaf trek. Deze laatste wordt echter niet als een fiscale uitgave beschouwd in de primaire structuur van de inkomensbelasting (federale begroting). Het wordt dus - in lijn met de investeringsgoedlogica - beschouwd als een kost die aftrekbaar is van de opbrengst (het KI) van de investering. De bijkomende interestaf trek wordt wel als een subsidie beschouwd omdat deze geldt voor het bedrag bovenop de toegerekende opbrengst (het KI). Om ervoor in aanmerking te komen dient de lening afgesloten te zijn sinds 1 mei 1986, minimaal over 10 jaar te lopen en daarenboven betrekking te hebben op de bouw of de aankoop van een nieuwe enige woning (die onder het stelsel van de btw valt). De aftrek - aan marginaal tarief - loopt over 12 jaar, is degressief en geldt enkel voor enige woningen. In principe maakt het niet uit of de enige woning verhuurd of bewoond wordt door de eigenaar. Volgens het ijkpunt van eigendomsneutraliteit is de bijkomende interestaf trek dus geen subsidie.

De verhoogde belastingvermindering van het bouwsparen wordt eveneens als een fiscale uitgave beschouwd in de federale begroting. Om beroep te kunnen doen op de vermindering voor bouwsparen, moet de lening eveneens gewaarborgd zijn door een hypotheek en een minimumduur hebben van 10 jaar. Het voordeel van het bouwsparen is een belastingvermindering aan marginaal tarief. Sinds 1993 geldt de maatregel voor leningen afgesloten voor enige woningen. Vóór 1993 moest de lening betrekking hebben op de enige eigen woning. Algemeen gesteld, is het voordeel bij bouwsparen positief gerelateerd aan de hoogte van de ontleende som en aan de marginale aanslagvoet. Het voordeel wordt berekend op basis van de marginale aanslagvoet, wat betekent dat hogere inkomens - die in een hogere belastingschaal vallen - een relatief groter voordeel kennen. Er gelden bovendien drie begrenzings: het voordeel mag niet meer bedragen dan een som van 15% op de eerste 1 770 euro (aanslagjaar 2013) van het beroepsinkomen en 6% van het gedeelte dat de 1 770 euro overschrijdt (de inkomensgrens). Daarnaast kan de vermindering voor aanslagjaar 2013 niet hoger liggen dan 2 260 euro per ontlener. Tot slot is er ook een leningsgrens op het niveau van de woning van toepassing. Deze bepaalt dat de aflossingen enkel voor aftrek in aanmerking komen in zoverre zij betrekking hebben op een eerste schijf van het leningsbedrag (Goeyvaerts & Buyst, 2014).

Wanneer de lening aangegaan is sinds 2005, is de *woonbonus* van kracht. Deze werd ingevoerd in 2005 ter vervanging van het tot dan geldende stelsel van hypotheekaf trek. In tegenstelling tot het oude stelsel, is de Woonbonus een forfaitaire aftrek die niet gerelateerd is aan de hoogte van de ontleende som. Wel dient de woning waarvoor de hypotheeklening is aangegaan de 'enige eigen' woning te zijn. In 2005 bedroeg de aftrek 1 500 euro per ontlener, verhoogd met 500 euro tijdens de eerste

10 jaar van de lening. De aftrek is verder niet beperkt in de tijd. De woonbonus wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor inkomstenjaar 2013 kan men de eerste 10 jaar van de lening per ontlener 2 930 euro aftrekken tegen de marginale aanslagvoet. Na 10 jaar daalt dit bedrag met 730 euro. Vanaf aanslagjaar 2016 zal de woonbonus niet meer aan de marginale aanslagvoet berekend worden, maar aan een vast tarief van 40%. Hierdoor zouden de gezinnen uit de hogere belastingschalen geen hogere aftrek meer kennen voor eenzelfde lening. De fiscale aftrek wordt op die manier vervangen door een belastingvermindering. Vanaf aanslagjaar 2016 wordt het bedrag van de woonbonus ook niet meer geïndexeerd.

De *btw-verlaging voor renovatie* omvat een definitieve en een tijdelijke maatregel. Er bestaat sinds 1986 een definitief verlaagd btw-tarief van 6% (in plaats van 21%) voor renovatie van woningen van minstens 15 jaar oud. Sinds 2000 geldt dit tarief ook voor woningen van minstens 5 jaar oud. Deze tijdelijke maatregel wordt echter steeds weer verlengd. Om van de verlaagde tarieven te kunnen genieten, dienen de werken uitgevoerd en gefactureerd te worden door een geregistreerde aannemer.

De *onroerende voorheffing* is een gewestelijke belasting op onroerende goederen. Een deel van de onroerende voorheffing wordt geïnd door het Vlaamse Gewest en wordt berekend als 2,5% van het geïndexeerd kadastraal inkomen. Op deze basisheffing worden opcentiemen geheven door de gemeente en de provincie. Deze opcentiemen verschillen tussen de gemeenten en provincies en worden jaarlijks vastgelegd. Honderd opcentiemen betekenen een bijkomende belasting van 1 euro op elke euro van de basisheffing. Voor eigenaars van een bescheiden woning geldt een vermindering van de onroerende voorheffing van 25%. Om hierop recht te hebben mag het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van alle goederen die men in het Vlaamse Gewest bezit niet meer bedragen dan 745 euro. Daarnaast bestaat er een forfaitaire vermindering van de onroerende voorheffing indien men twee of meer kinderen ten laste heeft.

Wat de *registratierechten* betreft, bestaat er sinds januari 2002 een verlaagd tarief van 5% (in plaats van 10%) voor de aankoop van een bescheiden woning (geïndexeerd KI onder 745 euro). Deze vermindering wordt ook 'klein beschrijf' genoemd. In de periode vóór 2002 bedroeg het verlaagde tarief 6,5%, terwijl het normale tarief 12,5% bedroeg. Sinds 2002 is de meeneembaarheid van registratierechten in voege die ook beschouwd wordt als een fiscale uitgave. Om deze meeneembaarheid te modelleren, bevat het GWO niet de nodige gegevens (bv. prijs van de vorige eigendomswoning bij doorstromers).

Daarnaast zijn er in Vlaanderen ook niet-fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners, meer bepaald (bijzondere) sociale leningen, sociale koopwoningen/kavels en renovatiepremies. De Vlaamse overheid verleent subsidies aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaamse Woningfonds opdat deze goedkope (sociale) leningen kunnen toestaan aan privaten. Zo kon de *Vlaamse woonlening* van de VMSW aangevraagd worden voor de aankoop van een sociale woning, de aankoop en renovatie van een bestaande woning (minstens 30 jaar oud) en de bouw of renovatie van de eigen woning. Er zijn toekenningsvoorwaarden op vlak van inkomen, eigendom en solvabiliteit van de aanvrager. Het netto belastbaar inkomen mag voor 2013 niet hoger liggen dan 33 660 euro voor een alleenstaande en 50 500 euro voor een gezin van minimaal twee personen. Dit maximum wordt verhoogd met 3 370 euro per persoon ten laste. Bij deze sociale lening wordt een voordelige sociale rentevoet toegekend aan de begunstigden. Deze wordt berekend op basis van een referentierentevoet (die de marktevolutie volgt) en een correctie in functie van het gezinsinkomen en het aantal personen ten laste (VMSW, 2015). Ook het *Vlaams Woningfonds* kent in 2013 *bijzondere sociale leningen* toe met een sociale rentevoet, maar enkel aan gezinnen met minstens één kind. De inkomensgrens ligt in

2013 even hoog als bij de sociale lening van de VMSW (Vlaams Woningfonds, 2013). Vanaf januari 2014 zijn de toekenningsvoorwaarden, de solvabiliteitsberekening en de rentevoetberekening van de sociale leningen van VMSW en Vlaams Woningfonds op elkaar afgestemd. De kindvoorwaarde is daarvoor weggefallen bij het Vlaams Woningfonds. In juni 2014 is er een bijkomende aanpassing doorgevoerd van de rentevoetberekening en de minimale inkomensvoorwaarde. Kandidaat ontleners dienen sindsdien minimaal te beschikken over een belastbaar inkomen van 10 000 euro i.p.v. 8 350 euro.

De Vlaamse overheid subsidieert jaarlijks de bouw van circa 500 sociale koopwoningen. Dit zijn woningen die door sociale koopmaatschappijen worden gebouwd en onder de marktprijs worden verkocht aan een doelgroep die aan bepaalde eisen voldoet op vlak van inkomen en bezit. Deze voorwaarden komen sterk overeen met deze voor een sociale lening bij de VMSW. Ongeveer 90% van de kopers van een sociale koopwoning sluit dan ook een sociale lening af (Heylen, 2013a). De subsidiëring van de bouw van deze woningen liep volgens verschillende subsidiekanalen, waaronder de verwervingssubsidie (SV), de infrastructuursubsidie SSI, de SBE-subsidie voor bouw en renovatie van koopwoningen, een verlaagd btw-tarief en een verlaagd tarief van registratierechten (tot 2011). Een studie voor data van 2008 wees uit dat een sociale koopwoning toen gemiddeld circa 30 500 euro onder de marktprijs werd verkocht (Heylen, 2013a). Het Vlaamse regeerakkoord stelt dat er in de toekomst zal blijven ingezet worden op het systeem van sociale koopwoningen, maar dat de projectsubsidies (SV, SSI en SBE) zullen stopgezet worden.

In 2007 voerde de Vlaamse overheid de *renovatiepremie* in, gericht op eigenaars die hun eigen woning willen renoveren. De premie kan aangevraagd worden door de bewoner of verhuurder van een woning in geval er een overeenkomst is met een sociaal verhuurkantoor. Wat de bewoner betreft mag in 2013 het (gezamenlijk) belastbaar inkomen niet hoger zijn dan 40 220 euro in geval van alleenstaanden en 57 460 euro voor gehuwden of wettelijk/feitelijk samenwonenden of alleenstaanden met één persoon ten laste. Er is een vermeerdering van 3 220 euro per extra persoon ten laste. Verder moet de totale kostprijs minstens 10 000 euro bedragen, exclusief btw. Sinds de hervorming van 2009 bedraagt het premiebedrag 30% van de goedgekeurde facturen in geval het belastbare inkomen lager is dan een lagere inkomensgrens (28 730 euro plus 1 500 per persoon ten laste in 2013) of indien er verhuurd wordt via een sociaal verhuurkantoor. De subsidiëring bedraagt 20% van de kosten als het inkomen boven deze grens valt. Vóór de hervorming van 2009 bedroeg het subsidiepercentage 30% voor alle gezinnen die in aanmerking kwamen. De hervorming zorgde er dus voor dat lagere inkomens een relatief hogere premie krijgen. Verder kent de premie een plafond van 10 000 euro. Vóór de hervorming van 2009 kon de premie aangevraagd worden voor allerhande - ook eerder luxueuze - werken. Sindsdien komen enkel nog werken in aanmerking die gericht zijn op de basiskwaliteit van de woning. Vanaf 1 december 2015 is er een nieuw systeem van renovatiepremie. De Vlaamse renovatiepremie kent voortaan 4 in plaats van 6 categorieën. Per categorie kan een premie bekomen worden van maximum 2 500 euro. De nieuwe premie dient ook in twee i.p.v. één keer aangevraagd te worden. Tussen de twee aanvragen moet er minimum één en maximaal twee jaar liggen. In een overgangsfase tot 1 februari 2016 kan men onder bepaalde condities (bv. datum van factuur) de premie aanvragen onder de oude regeling (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2015).

Tot slot zijn er nog woonpremies in Vlaanderen die zowel door eigenaars, huurders als verhuurders (in geval van verhuring bij sociaal verhuurkantoor) kunnen aangevraagd worden. De *verbeteringspremie* kan toegekend worden voor verbeteringswerken, om overbewoning te verhelpen of om het dak of de zoldervloer te isoleren. Verder dient de woning minstens 20 jaar oud te zijn. Deze voorwaarde vervalt

evenwel als de premie wordt aangevraagd om overbewoning aan te pakken. Een *aanpassingspremie* is gericht op ouderen die geconfronteerd worden met fysieke ongemakken en de woning daaraan willen aanpassen. De premie kan aangevraagd worden door de bewoner of verhuurder van een woning (met sociaal verhuurkantoor), waarbij een van de gezinsleden minstens 65 jaar oud is. Tot 1 januari 2013 gold dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van de woning niet hoger mocht liggen dan 1 200 euro. Voor zowel de verbeterings- als de aanpassingspremie mag het gezamenlijk belastbaar jaarinkomen van de bewoner anno 2013 niet meer bedragen dan 28 730 euro, plus 1 500 euro per persoon ten laste. Binnen een periode van tien jaar kan men maximaal drie keer een verbeterings- en aanpassingspremie aanvragen (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2013, 2015).

3. Conceptueel kader: gebruikskosten en subsidies

De term woonsubsidie is wijd verspreid in de internationale huisvestingsliteratuur maar is meestal vaag gedefinieerd. In onze studie beschouwen we woonsubsidies als alle overheidsinitiatieven die zorgen voor een daling van de kost van de productie of consumptie van wonen, op een impliciete of expliciete manier (Haffner & Oxley, 1999). Woonsubsidies kunnen ingedeeld worden in drie brede categorieën: budgettaire uitgaven, fiscale uitgaven en huurreglementering (Flood & Yates, 1990). Eerstgenoemde categorie wordt beschouwd als het officiële deel van het woonbeleid en omvat onder meer de huursubsidie, sociale huisvesting en sociale leningen. De fiscale voordelen gerelateerd aan wonen worden doorgaans aanzien als een belangrijk deel van de woonsubsidies hoewel ze vaak zijn ontstaan buiten het kader van het woonbeleid en dikwijls niet zijn ontworpen met doelstellingen op vlak van woonconsumptie (Wood, 1990). De subsidies gerelateerd aan huurreglementering worden ‘impliciet’ genoemd. In onze studie blijft deze categorie voor de private huurmarkt buiten beschouwing. In de sociale huisvesting zijn de huurprijzen wel gereguleerd. Bepaalde subsidies zijn gericht op de vraagzijde van de woningmarkt (huursubsidie, sociale leningen); andere op de aanbodzijde (sociale huisvesting). Het doel van de subsidies kan sterk verschillen: bevorderen van betaalbaar wonen, stimulering van eigendomsverwerving, verbetering van de woningkwaliteit, ...

In deze studie gaan we na bij welke maatschappelijke groepen de woonsubsidies toekomen. Een eerste focus ligt bij het inkomen van de gezinnen. Hoe zijn de overheidsmiddelen verdeeld over de verschillende inkomensgroepen? Aanvullend worden er analyses gemaakt naar leeftijdsgroepen, gezinstypen en nationaliteit. We missen de nodige data om analyses te kunnen uitvoeren naar andere relevante indelingen zoals tewerkstellingsstatus of opleidingsniveau.

Om de hoogte van de subsidies vast te stellen, vergelijken we de werkelijke woonkost met een genormeerde kost (benchmark) die verwijst naar een situatie waarin de subsidie niet bestaat. Het verschil tussen de woonkost in deze hypothetische situatie en de werkelijke woonkost beschouwen we als het subsidiebedrag. In onze analyses focussen we alleen op de zogenaamde eerste orde-effecten, en laten de gedragseffecten - als gevolg van het introduceren van de subsidie - buiten beschouwing. Zo staan we niet stil bij het feit dat de invoering van een subsidie kan leiden tot een vraagstijging die mogelijk wordt vertaald in hogere prijzen.

Voor de subsidies in de huurmarkt zijn de genormeerde woonkosten vrij eenduidig te bepalen. De huursubsidie is een expliciete cashsubsidie die de woonkost verlaagt. Voor sociale huurders is de subsidie impliciet, zijnde het verschil tussen de markthuurlen en de reële huur. Wat sociale leningen betreft, komt de subsidie voort uit het verschil tussen de werkelijke rentevoet en de marktrentevoet. Op vlak van fiscale uitgaven zijn er meerdere ijkpunten mogelijk om de subsidie te bepalen (Flood & Yates, 1990; Hancock & Munro, 1992). Een eerste mogelijk ijkpunt is het bestaande ‘algemeen aanvaarde’ belastingstelsel. Elke afwijking hiervan ten voordele van een specifieke groep wordt dan beschouwd als een subsidie. Deze definitie ligt sterk in lijn met de hoger aangehaalde OESO-definitie van fiscale uitgaven. Een tweede ijkpunt neemt de neutraliteit tussen de woningmarktsectoren als uitgangspunt. Het zogenaamde ‘tenure neutrality’ ijkpunt stelt dat eigenaars van woningen op eenzelfde manier dienen belast te worden, ongeacht de woning door de eigenaar bewoond of verhuurd wordt. Elke

afwijking hiervan wordt dan als een subsidie of fiscale uitgave beschouwd. Ten derde, is er het ijkpunt belastingneutraliteit (tax neutrality) dat stelt dat elk investeringsgoed op eenzelfde manier dient behandeld te worden in de inkomensbelasting. Dit betekent dat ook de vermogenswinsten (bij prijsstijging van de woning) en de volledige toegerekende huur bij het belastbaar inkomen moeten gerekend worden. Het niet-belasten van deze posten wordt volgens dit ijkpunt als een subsidie beschouwd.

In onze studie vertrekken we van het eerste - voor het beleid meest relevante - ijkpunt: het bestaande, algemeen aanvaarde belastingstelsel. De hieraan gerelateerde definitie van fiscale subsidies sluit bovendien het beste aan bij de OESO-definitie van fiscale uitgaven.

3.1 Gebruikskost van wonen

De gebruikskostenbenadering beschouwt de woning als een investeringsgoed dat woondiensten levert. In de huursector komt de kostprijs van deze woondiensten overeen met de betaalde huur. In de eigendomssector bestaat er geen prijs voor deze diensten aangezien de bewoner tevens de eigenaar is. De gebruikskost van de woning wordt dan berekend als de kostprijs van het gebruik van de woning. Hierbij wordt naast de betaalde interest op het geleende bedrag ook rekening gehouden met de opportuiniteitskost van het eigen vermogen. Door geld te investeren in de eigen woning ziet men immers af van andere investeringen die opbrengsten kunnen leveren (bv. obligaties). Naast de kost van het vermogen wordt ook rekening gehouden met de verwachte waardeverandering van de woning, de afschrijving, het onderhoud en de belastingen gerelateerd aan wonen (BTW, registratierechten, onroerende voorheffing) (Poterba, 1992; Haffner, 2000).

Om de omvang van de subsidies te berekenen, wordt zoals vermeld vertrokken van de situatie waar er geen enkele vorm van subsidie wordt ontvangen. De woonkost in deze hypothetische situatie wordt in de gebruikskostenbenadering de 'theoretische gebruikskost' genoemd. Het vormt het ijkpunt waarmee de werkelijke gebruikskosten worden vergeleken om het subsidieniveau te bepalen. Tabellen 1 en 2 geven de componenten van respectievelijk de theoretische en werkelijke gebruikskost weer, voor zowel eigenaars als huurders. Bij de theoretische gebruikskost voor eigenaars wordt geen rekening gehouden met mogelijke fiscale voordelen. Voor zowel de registratierechten als de BTW bij renovatiewerken wordt het volle tarief verondersteld. Daarnaast krijgt elke eigenaar de volledige onroerende voorheffing aangerekend en wordt er geen fiscale aftrek ontvangen bij een hypothecaire lening.

De 'werkelijke gebruikskost' voor eigenaars wordt berekend door rekening te houden met alle mogelijke fiscale voordelen. De fiscale subsidies voor eigenaars vormen het verschil tussen de theoretische en werkelijke gebruikskost. In zowel de sociale als de private huursector komt de theoretische gebruikskost neer op de markthuurprijs van de woning. De werkelijke gebruikskost komt neer op de markthuur zonder eventuele huursubsidie en zonder de impliciete subsidie van de sociale huisvesting. Ook hier vormt het verschil tussen de theoretische en werkelijke gebruikskost het subsidiebedrag.

Wat de gebruikskost voor eigenaars betreft, dienen we uit te gaan van een aantal veronderstellingen. Om de kost van het geïnvesteerde eigen vermogen te kennen, berekenen we de opportuiniteitskost ervan. We gaan uit van het rendement van een veilige alternatieve investering op lange termijn. Hiervoor wordt doorgaans het rendement op een tienjarige staatsobligatie gebruikt (Haffner & Heylen, 2009). Verder gaan we ervan uit dat de registratierechten en de BTW op de renovatiekosten worden

betaald met eigen middelen. In tabel 1 worden ze daarom weergegeven onder de kost van het eigen vermogen.

Een ander belangrijk deel van de gebruikskost van wonen is de kost van de hypothecaire lening of de jaarlijks betaalde interest. De kapitaalaflossing wordt bij de gebruikskost niet meegeteld aangezien dit geen kost betreft. Een andere component van de gebruikskost zijn de beheerskosten. Deze omvatten de eigenaarskosten voor onderhoud en de afschrijving van de woning. Tot slot houdt de gebruikskost van de eigen woning ook de waardeverandering van de woning in. Aangezien de woningprijzen in Vlaanderen anno 2005 een sterk stijgende tendens kenden, betekent deze post een 'opbrengst' voor de eigenaar (zie Haffner & Heylen, 2009).

De gebruikskostenbenadering wijkt af van de uitgavenbenadering die dikwijls gebruikt wordt om de betaalbaarheid van wonen in kaart te brengen. Bij de woonuitgavenbenadering wordt er gekeken naar de cashuitgaven die huishoudens maandelijks doen om hun woonsituatie te financieren. In de huursector is deze uitgave gelijk aan de gebruikskost (de huur). In de eigendomssector komen de woonuitgaven overeen met de afbetalingslast, zijnde interest- en kapitaalaflossing. Bij de woonuitgavenbenadering wordt de opportuniteitskost van het eigen vermogen niet in rekening gebracht, evenmin als de waardeverandering van de woning. De invalshoek van de woonuitgaven is minder geschikt om de woonsubsidies in kaart te brengen, zeker wat de fiscale voordelen van de eigenaars betreft (Haffner, 2003).

Tabel 1 De componenten van de 'theoretische gebruikskost' voor huurders en eigenaars

Huurder	Eigenaar-bewoner
Huur private markt/markthuur sociale huisvesting	Rente hypothecaire lening (marktrente sociale leningen)
	+ Kost eigen vermogen (rente alternatieve investering)
	<i>Rente op BTW bij renovatie, vol tarief</i>
	<i>Rente op registratierechten, vol tarief</i>
	+ Onroerende voorheffing, vol tarief
	+ Beheerskosten (onderhoud, afschrijving)
	+/- (Verwachte) waardeverandering van woning
= Theoretische gebruikskost	= Theoretische gebruikskost

Tabel 2 De componenten van de ‘werkelijke gebruikskost’ voor huurders en eigenaars

Huurder	Eigenaar-bewoner
<p>Theoretische gebruikskost</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huursubsidie - Subsidie sociale huur (verschil sociale huur-markthuur) <p>= Werkelijke gebruikskost</p>	<p>Theoretische gebruikskost</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiscaal effect hypothecaire lening - Subsidie op vlak van registratierechten - Subsidie op vlak van BTW bij renovatie - Subsidie onroerende voorheffing - Subsidie sociale leningen (verschil sociale en marktrentevoet) - Subsidie renovatiepremies <p>= Werkelijke gebruikskost</p>

3.2 Berekening van de subsidies

In de huursector zijn de subsidies vrij eenvoudig te bepalen. De huursubsidie betreft een maandelijks bedrag dat wordt toegekend aan de begunstigden, terwijl de subsidie in de sociale huur het verschil is tussen de werkelijk betaalde huur en de (geschatte) markthuur van de woning.

Wat de niet-fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners betreft, zijn er renovatiepremies en voordelen voortkomend uit sociale leningen (VMSW en Vlaams Woningfonds). Deze voordelen worden in mindering gebracht op de theoretische gebruikskost om tot de werkelijke gebruikskost te komen. Het voordeel van de sociale lening hebben we berekend als het verschil tussen de werkelijke en theoretische annuïteiten, berekend op basis van respectievelijk de werkelijke (sociale) en marktrentevoet. Om de marktrentevoet te bepalen bij sociale leningen baseren we ons op de OLO 10 jaar. We werken daarnaast ook een scenario uit waarbij de op OLO op 20 jaar als ijkpunt wordt gebruikt.

Met de primaire structuur van het belastingstelsel als ijkpunt zijn er vier fiscale woonsubsidies in Vlaanderen: de hypotheekaf trek, de vermindering van registratierechten (door ‘klein beschrijf’), de vermindering van de onroerende voorheffing en het verlaagd btw-tarief bij renovatie (6% in plaats van 21%). De hypotheekaf trek in het oude stelsel bestaat uit de voordelen van (de belastingvermindering voor) bouwsparen en de bijkomende interestaf trek, die aan het marginaal tarief zijn berekend. Bij de vermindering van registratierechten en het verlaagd btw-tarief bij renovatie zijn we ervan uitgegaan dat de financiering van resp. de woningaankoop en de renovatiewerken is gebeurd met eigen middelen. De kost van de registratierechten en de btw-betaling zijn berekend als de opportuniteitskost (alternatief rendement) op de geïnvesteerde eigen middelen (tienjarige staatsobligatie). De subsidie is hier bepaald als het verschil tussen de opportuniteitskost van de werkelijke en theoretische kost. Bij de werkelijke gebruikskost wordt het klein beschrijf en het verlaagde btw-tarief in rekening gebracht, bij de theoretische niet. De onroerende voorheffing is een jaarlijks terugkerende belasting. De subsidie is hier bepaald als het verschil tussen de theoretische onroerende voorheffing en degene met de kortingen (voor bescheiden woning en/of kinderen ten laste).

3.3 Databestanden

In onze studie doen we beroep op verschillende databestanden, zowel op basis van steekproeven als administratieve data. Een eerste steekproefbestand dat we hanteerden is datgene van het Grote Woononderzoek 2013. Dit onderzoek gebeurde op initiatief van de Vlaamse overheid en werd uitgevoerd tussen september 2012 en december 2013. Er werd een interview over de woonsituatie afgenomen bij 10 000 huishoudens en er vond een objectieve screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5 000 woningen. Het GWO-databestand werd gebruikt om de fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners in kaart te brengen voor 2013. We vergelijken deze cijfers met resultaten voor 2005 op basis van de Woonsurvey (Heylen & Winters, 2012). De Woonsurvey 2005 is een survey bij 5 216 Vlaamse gezinnen over de woonsituatie en woonwensen.

Beide steekproeven zijn voldoende omvangrijk om betrouwbare cijfers te berekenen voor de fiscale subsidies gerelateerd aan wonen. Een beperking is dat de analyses van 2013 enkel gelden voor de eigenaar-bewoners die verhuisd zijn in de periode 2002-2013 en de analyses van 2005 enkel voor degenen verhuisd in de periode 1995-2005. Voor de eigenaars die in eerdere perioden verhuisden, is immers niet de nodige informatie voorhanden om alle fiscale subsidies te berekenen.

Het GWO 2013 en de Woonsurvey 2005 zijn interessant om een totaalbeeld voor de fiscale subsidies op te stellen, maar zijn qua steekproef niet omvangrijk genoeg om een gedetailleerd beeld op te maken van de overige woonsubsidies. Bepaalde steunmaatregelen hebben immers relatief gezien geen groot bereik. We hanteren daarom ook databestanden van de VMSW (voor sociale leningen en sociale huur), het Agentschap Wonen-Vlaanderen (renovatiepremie, VAP, huursubsidie en huurpremie), en het Vlaams Woningfonds (sociale leningen). De subsidies worden berekend voor de situatie op 31 december 2013 en worden vergeleken tussen groepen naargelang inkomen, gezinssamenstelling, leeftijd en nationaliteit (indien beschikbaar). Bij de resultaten op basis van administratieve bestanden wordt er vergeleken met de subsidie-situatie op 31 december 2008 (Heylen & Winters, 2012).

3.4 Vergelijking tussen groepen

De bedoeling van de studie is om na te gaan hoe de woonsubsidies verdeeld zijn over verscheidene relevante maatschappelijke groepen. We maken onderscheid naargelang gezinsinkomen, leeftijd, gezinstype en nationaliteit. De fiscale subsidies voor eigenaars vergelijken we ook tussen kopers (incl. nieuwbouwwoningen) en bouwers.

Wat de analyses van de administratieve data betreft (huursubsidie, renovatiepremies, sociale leningen) is het laatst beschikbare belastbaar inkomen voorhanden. Voor de analyse van 2013 dateren deze meestal van 2010 of 2011. Deze inkomens zijn geïndexeerd naar 2013 met de consumptieprijsindex. Bij de inkomensanalyses worden quintielen (vijf gelijke groepen) of decielen (tien gelijke groepen) gehanteerd van de populatie van Vlaamse gezinnen. Elk quintiel omvat 20% van alle gezinnen, waarbij de quintielen worden gerangschikt op basis van de hoogte van het inkomen. Het eerste quintiel bevat de 20% laagste inkomens uit de samenleving, terwijl het vijfde quintiel de 20% hoogste inkomens bevat. Decielen daarentegen bevatten telkens 10% van de gezinnen. In onze analyses worden de quintielen/decielen doorgaans opgesteld op basis van het 'equivalent' belastbaar inkomen. Hierbij wordt het belastbaar gezinsinkomen gecorrigeerd voor de huishoudsamenstelling m.b.v. de OESO equivalentieschaal. Op deze manier worden alle inkomens met elkaar vergelijkbaar. De gezinsinkomens worden

gedeeld met een factor die hoger ligt naarmate er meer gezinsleden zijn. Het gezinshoofd zorgt voor factor 1. Voor elke bijkomende volwassene en kind van 14 jaar of ouder dient er 0,5 te worden bijgeteld; voor elk bijkomend inwonend kind jonger dan 14 jaar wordt er 0,3 bijgeteld. Voor een alleenstaande is het equivalent inkomen dus gelijk aan het gewone inkomen.

In onderstaande tabel worden de quintielgrenzen voor de populatie van Vlaamse gezinnen weergegeven, voor het (gezamenlijk) belastbaar inkomen en het equivalent belastbaar inkomen. Deze zijn berekend op basis van het Grote Woononderzoek (voor 2013) en de Woonsurvey 2005 (voor 2008). De inkomens van de Woonsurvey zijn geïndexeerd naar 2008 op basis van de consumptieprijsindex (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 3 Quintielgrenzen belastbaar en equivalent belastbaar inkomen, Vlaanderen, 2005-2013

	Equivalent belastbaar inkomen		Belastbaar inkomen	
	2013	2008	2013	2008
Quintiel 1 en 2	13 644	11 419	17 100	15 286
Quintiel 2 en 3	19 280	17 369	26 325	24 234
Quintiel 3 en 4	26 740	25 326	40 285	38 562
Quintiel 4 en 5	37 280	35 899	62 300	61 006
	2013	2008		
Deciel 1 en 2	9 957	8 474	n.v.t.	
Deciel 2 en 3	13 644	11 419		
Deciel 3 en 4	16 330	14 354		
Deciel 4 en 5	19 280	17 369		
Deciel 5 en 6	23 140	21 341		
Deciel 6 en 7	26 740	25 326		
Deciel 7 en 8	31 885	29 587		
Deciel 8 en 9	37 280	35 899		
Deciel 9 en 10	46 850	44 704		

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

De inkomensgrenzen van de selectieve steunmaatregelen van het woonbeleid in Vlaanderen werden besproken in het vorige hoofdstuk. Wanneer we de OESO- equivalentieschaal hierop toepassen, kunnen we nagaan in welke equivalente inkomensdecielen deze grenzen vallen (zie tabel 3). Zoals vermeld wordt er voor een bijkomende volwassene (koppel) een factor van 0,5 geteld. De inkomensgrens voor een koppel zonder kind wordt dus gedeeld door 1,5 om deze equivalent te maken. Voor elk kind wordt een factor van 0,3 gerekend in de OESO-schaal. De inkomensgrens van een alleenstaande met één kind wordt dus gedeeld door 1,3 en de inkomensgrens van een koppel met 2 kinderen door 2,1. Voor de sociale huursector hebben we 2 berekeningen doorgevoerd: één met de inkomensgrenzen van 2013 (jaar van onze analyse), en één met deze grenzen verhoogd met 13%. Vanaf 1 januari 2014 werd deze verhoging immers doorgevoerd.

De huursubsidie blijkt de meest selectieve maatregel, gevolgd door de sociale huur (tabel 4). In 2013 komen de gezinnen uit deciel 5 (equivalente inkomens) niet meer in aanmerking voor de huursubsidie/huurpremie, terwijl gezinnen uit deciel 7 niet meer in aanmerking komen voor de sociale huur. De sociale leningen (met zelfde grenzen voor VMSW en Vlaams Woningfonds) zijn minder selectief. Zelfs eenoudergezinnen uit het negende deciel komen nog in aanmerking. De renovatiepremie, met potentiële begunstigten in deciel 9, is verder ook veel minder selectief dan de VAP.

Tabel 4 laat ook zien dat de inkomensgrenzen bij elke subsidiemaatregel in verschillende decielen terechtkomen naargelang de gezinssamenstelling. Bij de sociale huur, de renovatiepremie, en de sociale leningen krijgt de eerste persoon ten laste (doorgaans kinderen) voor alleenstaanden een zwaar gewicht bij de inkomensgrensbepaling, terwijl het gewicht van extra personen ten laste of personen ten laste voor koppels (de verhogingen hiervoor) relatief licht uitvallen in vergelijking met de OESO-equivalentieschaal (factor 0,3). Dit zorgt ervoor dat de equivalente inkomensgrens van een-oudergezinnen het hoogst uitvalt en deze voor koppels, en dan vooral deze met kinderen, het laagst. De inkomensgrenzen bij de huursubsidie/huurpremie en VAP kennen daarentegen geen differentiatie tussen alleenstaanden en koppels. Er is enkel een verhoging voor personen ten laste (zie hoger). Hierdoor ligt de equivalente inkomensgrens, dus na toepassing van de OESO-schaal, het hoogst voor alleenstaanden en het laagst voor koppels met kinderen.

De resultaten in tabel 4 maken alvast duidelijk dat niet dezelfde logica bij elke maatregel wordt gehanteerd bij de inkomensgrensbepaling, en dat dit grote implicaties heeft voor verschillen in doelgroepbereik naar huishoudtype.

Tabel 4 (Equivalente) inkomensgrenzen voor de selectieve woonsubsidies en de deciel-ligging van deze grenzen (equivalente belastbare inkomens), Vlaanderen

	Inkomensgrens 2013	Equivalente inkomensgrens 2013	Deciel-ligging
<i>Sociale huur</i>			
Alleenstaande	20 233	20 233	Deciel 5
Alleenstaande met 1 kind	32 046	24 651	Deciel 6
Koppel zonder kind	30 350	20 233	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	33 742	16 067	Deciel 3
<i>Sociale huur (grens +13%)</i>			
Alleenstaande	22 863	22 863	Deciel 5
Alleenstaande met 1 kind	36 212	27 855	Deciel 7
Koppel zonder kind	34 296	22 864	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	38 128	18 156	Deciel 4
<i>Huursubsidie/huurpremie</i>			
Alleenstaande	16 720	16 720	Deciel 4
Alleenstaande met 1 kind	18 220	14 015	Deciel 3
Koppel zonder kind	16 720	11 147	Deciel 2
Koppel met 2 kinderen	19 720	9 390	Deciel 1
<i>Renovatiepremie</i>			
Alleenstaande	40 220	40 220	Deciel 9
Alleenstaande met 1 kind	57 460	44 200	Deciel 9
Koppel zonder kind	57 460	38 307	Deciel 9
Koppel met 2 kinderen	63 900	30 428	Deciel 7
<i>Verbeterings- en aanpassingspremie</i>			
Alleenstaande	28 730	28 730	Deciel 7
Alleenstaande met 1 kind	30 230	23 254	Deciel 6
Koppel zonder kind	30 230	20 153	Deciel 5
Koppel met 2 kinderen	31 730	15 109	Deciel 3
<i>Sociale lening VMSW</i>			
Alleenstaande	33 660	33 660	Deciel 8
Alleenstaande met 1 kind	53 870	41 438	Deciel 9
Koppel zonder kind	50 500	33 667	Deciel 8
Koppel met 2 kinderen	57 240	27 257	Deciel 7
<i>Sociale lening Vlaams Woningfonds</i>			
Alleenstaande met 1 kind	53 870	41 438	Deciel 9
Koppel met 2 kinderen	57 240	27 257	Deciel 7

Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

4. Resultaten niet-fiscale woonsubsidies

4.1 Sociale huurwoningen bij SHM's

In 2013 werden er in Vlaanderen circa 138 400 sociale woningen verhuurd door SHM's. De gemiddelde werkelijke (sociale) huur bedraagt 283 euro/maand terwijl de theoretische huur (of markthuur) uitkomt op gemiddeld 543 euro/maand (tabel 5). De subsidie voor sociale huurders wordt berekend als het verschil tussen de werkelijke huur en de markthuur, en bedraagt maandelijks gemiddeld 260 euro of 3 210 euro op jaarbasis. Dit komt neer op gemiddeld ongeveer 48% van de markthuur.

Tabel 5 toont ook de resultaten voor 2008 in prijzen van 2013. We stellen vast dat de maandelijkse werkelijke subsidie licht toegenomen is (met 5 euro). Dit komt omdat de gemiddelde markthuurprijs sterker is gestegen (+27 euro) dan de gemiddelde sociale huurprijs (+22 euro). De algemene stijging van de markthuur is vermoedelijk gerelateerd aan een toegenomen waarde door renovatie en nieuwbouw. Tussen 2008 en 2013 zijn er circa 9300 verhuurde woningen bijgekomen. Voorts merken we op dat de gemiddelde markthuur van 543 euro iets hoger ligt dan de gemiddelde huur op de private markt volgens het GWO (513 euro) (Heylen, 2015a).

Doordat de geschatte marktwaarde is toegenomen tussen 2008 en 2013 is het logisch dat de sociale huurprijs ook toeneemt (door het systeem van maximale huurprijs). Maar ook de herziening van de huurprijsberekening ten gevolge van het Kaderbesluit Sociale Huur speelt hier een rol. Deze herziening werd ingevoerd met een overgangsregeling die liep tussen januari 2008 en eind 2011. In de overgangsregeling werd de impact van het inkomen bij de huurprijsbepaling elk jaar iets groter terwijl de link met de basishuur jaarlijks kleiner werd. De vorige huurprijsberekening vertrok van deze basishuur (die gerelateerd was aan de kost van de investering).

Tabel 5 Subsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, sociale huurders, Vlaanderen, 2008-2013

	2013	2008
<i>Per maand</i>		
Subsidie	260	255
Werkelijke huur	283	261
Theoretische huur	543	516
<i>Per jaar</i>		
Subsidie	3 120	3 061
Werkelijke huur	3 396	3 127
Theoretische huur	6 516	6 188
N	138 411	129 081 *

* Markwaarde was maar voor een deel van de huurwoningen gekend (n=58 881).

Bron: VMSW

Tabel 6 toont de subsidies bij sociale huur voor 2013 en 2008, en de werkelijke en theoretische huur in 2013 naar inkomensgroepen. Ook de verdeling van de sociale huurders over de inkomensgroepen

is weergegeven voor beide jaartallen. Als gevolg van de inkomensgerelateerde sociale huurprijsberekening ligt de gemiddelde subsidie aanzienlijk hoger in het laagste quintiel (326 euro) dan in quintielen 2 en 3 (resp. 242 en 124 euro). Indien een sociale huurder tot het vierde quintiel behoort, bedraagt de subsidie in 2013 gemiddeld nog maar 32 euro. In het vijfde quintiel daalt dit verder naar 4 euro. Figuur 1 geeft dit mechanisme visueel weer naar inkomensdecielen. We zien dat de gemiddelde subsidie quasi lineair afneemt naarmate het inkomen hoger ligt. Verder blijken de sociale huurders sterk oververtegenwoordigd in de lage inkomensgroepen, zoals tabel 6 en figuur 1 weergeven. In 2013 behoort bijna 55% tot het laagste inkomensquintiel en 27% tot het tweede quintiel. Sociale huurders komen amper voor in het vijfde quintiel (1%). Tegenover 2008, toen 59% tot het laagste quintiel behoorde, is het inkomensprofiel sterker geworden. Dit bleek ook reeds uit de studie naar de in- en uitstroom bij de sociale huur (Heylen, 2015b).

Tabel 6 Subsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (in kolom %), sociale huurders naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

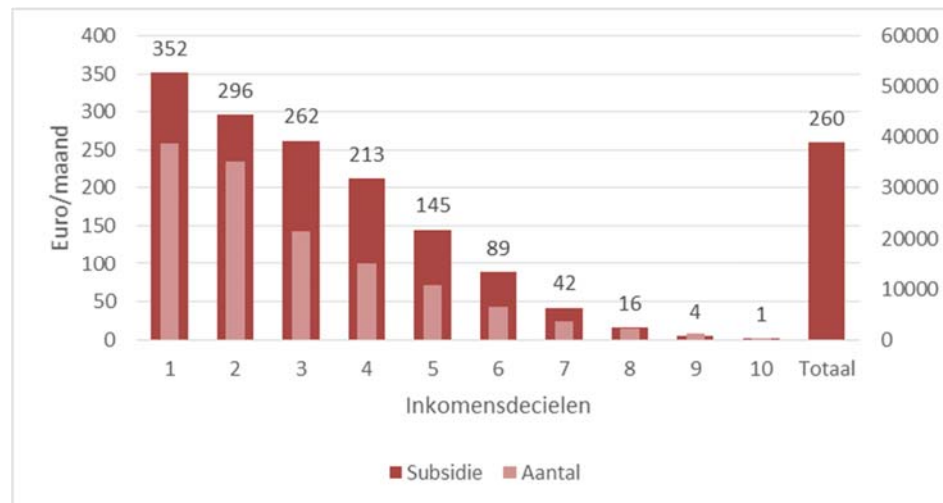
	Subsidie			Werkelijke huur			Theoretische huur			Verdeling (%)	
	2013	2008	Vershil in %	2013	2008	Vershil in %	2013	2008	Vershil in %	2013	2008
Totaal	260	255	+2	283	261	+8	543	516	100	100	260
<i>Inkomensquintiel</i>											
1	326	305	+6	224	214	+4	550	520	+5	54,9	59,1
2	242	224	+7	288	284	+1	530	508	+4	27,0	23,6
3	124	129	-4	421	385	+8	545	514	+6	12,7	11,4
4	32	51	-59	524	459	+12	556	509	+8	4,3	4,7
5	4	20	-400	575	497	+14	578	517	+11	1,1	1,3
<i>Inkomensdecieel</i>											
1	352	327	+7	213	206	+3	565	533	+6	28,7	32,2
2	296	278	+6	237	225	+5	533	503	+6	26,2	26,8
3	262	243	+7	264	265	0	526	509	+3	15,9	13,8
4	213	197	+8	322	311	+3	535	508	+5	11,1	9,8
5	145	143	+1	397	366	+8	542	509	+6	7,9	6,8
6	89	107	-20	460	414	+10	549	521	+5	4,8	4,5
7	42	59	-40	512	446	+13	554	505	+9	2,7	2,9
8	16	36	-125	544	482	+11	560	517	+8	1,6	1,7
9	4	23	-475	570	500	+12	574	523	+9	0,8	0,9
10	1	12	-1 100	591	489	+17	592	501	+15	0,3	0,4

Bron: VMSW

We zien in tabel 6 ook dat in 2013 de gemiddelde subsidie hoger ligt in de twee laagste quintielen (resp. 6 en 7%) dan in 2008. Figuur 2 geeft dit verschil grafisch weer op decieelniveau. Vanaf het zesde inkomensdecieel ligt de gemiddelde subsidie in 2013 lager dan in 2008. Dit is het gevolg van de intrede in 2012 van de nieuwe huurprijsberekening (na de overgangsperiode), waardoor de sociale huurprijs sterker in verband kwam te staan met het inkomen. Dit laatste zien we duidelijk in figuur 3, die de evolutie van de gemiddelde sociale huurprijs opdeelt naar inkomensdecieel. De gemiddelde huur is slechts licht toegenomen in de eerste vier decielen, maar substantieel vanaf decieel 5 waar de stijging 7% bedraagt. Deze procentuele stijging neemt toe tot 16% in het hoogste decieel. Daarentegen blijkt, zoals tabel 6 en figuur 4 laten zien, dat de gemiddelde markthuur quasi evenveel is gestegen in de zes laagste decielen (+ circa 5%) en enkel sterk toeneemt in het hoogste decieel (+15%). Op dit vlak is er dus een beperkt inkomenseffect.

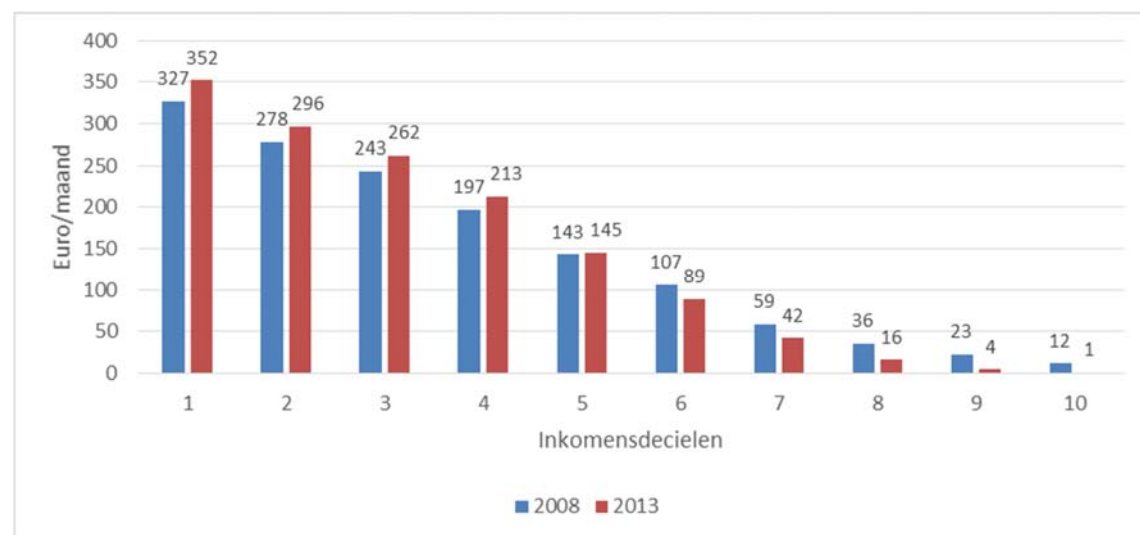
De stijging van de gemiddelde subsidies voor de laagste decielen tussen 2008 en 2013 wordt dus verklaard doordat de markthuur substantieel toenam terwijl de sociale huur amper steeg voor deze groepen. De daling van de subsidies onder de hogere inkomens tussen 2008 en 2013 wordt voornamelijk verklaard door de gestegen sociale huurprijzen bij de hogere inkomensgroepen ten gevolge van de verandering van de huurprijsberekening. In 2008 bedroeg de verhouding van de gemiddelde subsidie in het eerste tot het derde quintiel 2,4. In 2013 is dit gestegen tot 2,6 wat erop wijst dat het systeem sterker herverdelend is geworden. Wanneer deze verhouding wordt berekend voor quintielen 1 en 5 is er zelfs een evolutie van 15,2 tot 81,5.

Figuur 1 Subsidie (gemiddelde in euro/maand) en aantal sociale huurders naar inkomensdecielen, Vlaanderen, 2013



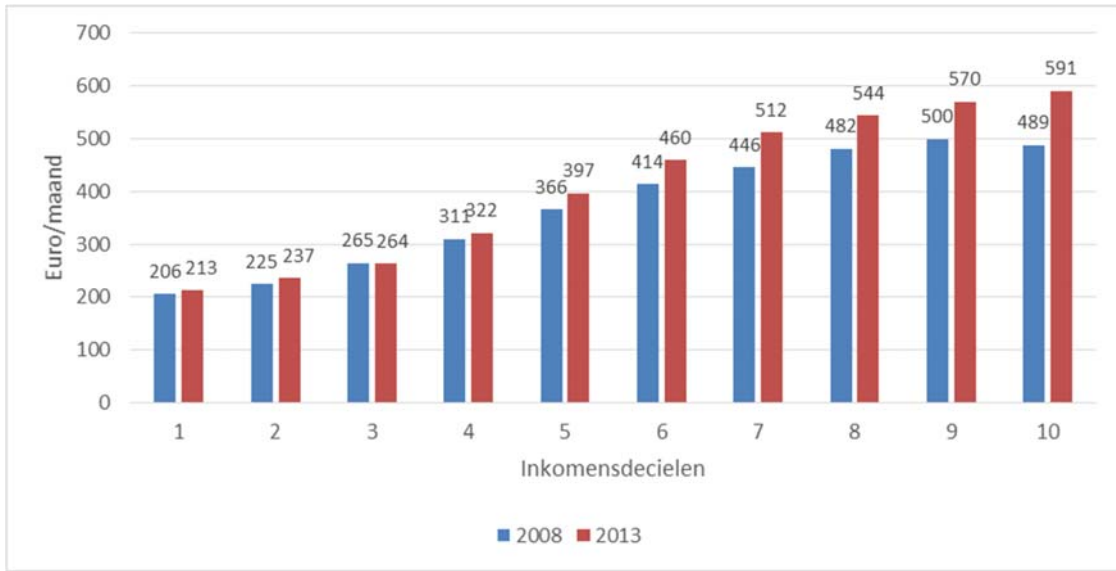
Bron: VMSW

Figuur 2 Subsidie (gemiddelde in euro/maand) naar inkomensdecielen, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2008-2013



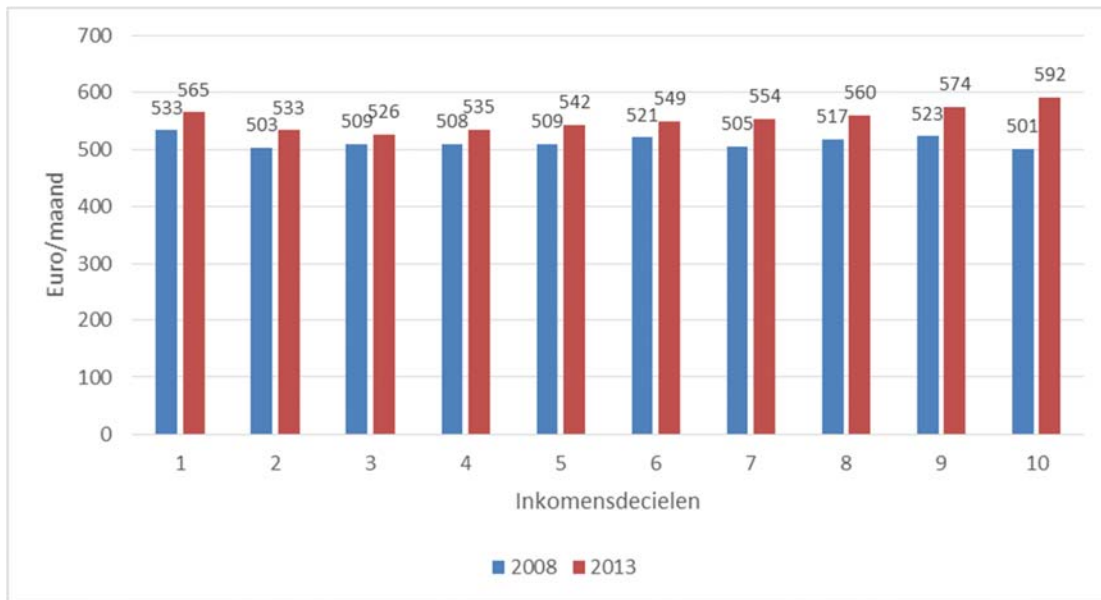
Bron: VMSW

Figuur 3 Werkelijke gebruikskost/werkelijke huur (gemiddelde in euro/maand) naar inkomensdecielen, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Figuur 4 Theoretische gebruikskost/markthuurl (gemiddelde in euro/maand) naar inkomensdecielen, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2008-2013

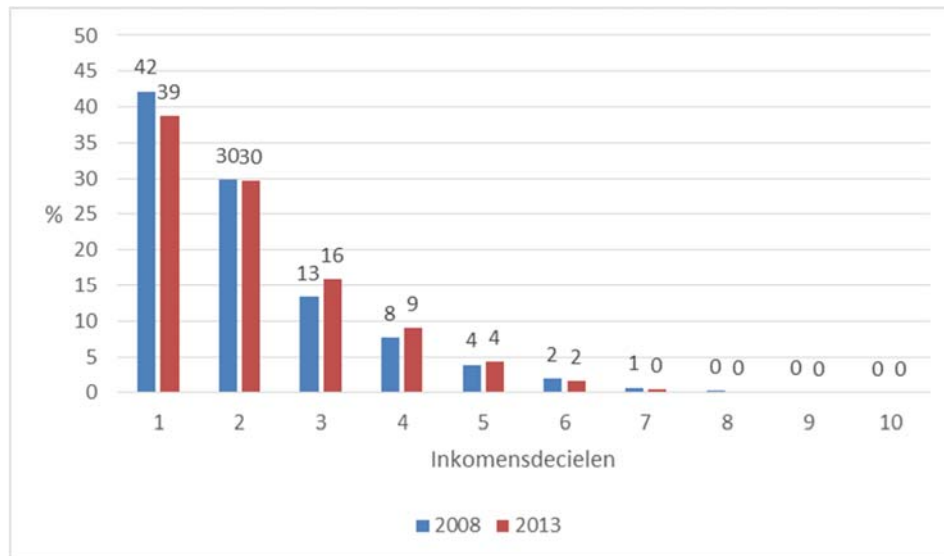


Bron: VMSW

Wanneer we zowel rekening houden met de verdeling van de sociale huurders over de inkomensgroepen als met de gemiddelde subsidie per inkomensgroep, verkrijgen we de verdeling van het totaalbedrag van de subsidie sociale huur. Deze is weergegeven in figuur 5 voor zowel de situatie in 2013 als in 2008. We zien dat in 2013 39% van het subsidiebedrag terecht komt in het eerste inkomensdeciel, wat iets minder is dan in 2008 (42%). Deze uitkomst is het gevolg van twee trends: enerzijds behoort een lager aandeel sociale huurders tot deciel 1 (29 i.p.v. 32%) en anderzijds is de

subsidie in het eerste deciel toegenomen (waardoor het verschil met 2008 verkleint). De toename van deciel 3 in het totaalbedrag (van 13 naar 16%) is het gevolg van zowel een hoger aandeel dat tot dit deciel behoort als van een toegenomen gemiddelde subsidie.

Figuur 5 Subsidie sociale huurders, totaalbedrag naar inkomensdecielen (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

In tabel 7 worden de subsidies, werkelijke en theoretische huur in de sociale huisvesting weergegeven naar verschillende gezinskenmerken. De laatste kolommen geven de verdeling weer in kolompercentage.

Op vlak van leeftijd (van de hoofdhuurder) ligt de subsidie gemiddeld hoger bij de twee jongste groepen, zowel in 2013 als in 2008. Dit is het gevolg van een gemiddeld lager inkomen en een grotere gezinslast¹ bij jonge gezinnen en de impact daarvan op de sociale huurprijs (via de huurprijsberekening). Opvallend is dat de sociale huurprijs voor de oudste groep gemiddeld niet is gestegen tussen 2008 en 2013 (in prijzen van 2013), terwijl dit wel het geval is voor de overige leeftijdsklassen. De oudste groep kent ook de grootste stijging in gemiddelde sociale huurprijs (+27 euro/maand), terwijl hun markthuur gemiddeld is toegenomen. De jongste groep (18-34 jaar) kent de grootste stijging van de gemiddelde subsidie (+14 euro/maand) wat gerelateerd is aan een relatief kleine stijging in gemiddelde sociale huurprijs (+11 euro). De resultaten wijzen dus uit dat de nieuwe huurprijsberekening voordeliger is voor de jongere dan de oudere gezinnen. Deze laatste hebben dan ook - in equivalente termen - aanzienlijk hogere inkomens. Zoals hoger aangetoond, is de nieuwe huurprijsberekening nadeliger voor hogere inkomens. De verdelingskolommen laten voorts zien dat vooral de 45 tot 64-jarigen sterk vertegenwoordigd zijn in de sociale huursector. Hun aandeel is ook nog toegenomen tussen 2008 en 2013 van 41,4% naar 42,5%) Gegeven hun populatie-aandeel (39% volgens het GWO 2013) is deze groep licht oververtegenwoordigd. De jongste groep (18-34 jaar) is daarentegen ondervertegenwoordigd met een aandeel van 10%. Hun populatie-aandeel bedraagt 16% volgens het GWO (Heylen, 2015a).

¹ Gemiddeld equivalent belastbaar inkomen in 2013: 18-34 jaar: 10 926 euro, 35-44 jaar: 11 263 euro, 45-64 jaar: 14 426 euro, 65 jaar en ouder: 14 882 euro. Gemiddeld aantal kinderen in 2013: 18 tot 34 jaar: 1,2 kinderen, 35 tot 44 jaar: 1,5 kinderen, 45 tot 64 jaar: 0,5 kinderen, 65 en ouder: geen kinderen.

Verder zien we dat het huishoudtype een sterke impact heeft op de gemiddelde subsidie als gevolg van de gezinscorrectie bij de huurprijsbepaling. De subsidie ligt gemiddeld duidelijk het hoogst voor de eenoudergezinnen en het laagste voor de overige gezinnen zonder kind, zowel in 2013 als in 2008. Ook blijkt de gemiddelde subsidie het sterkst gestegen tussen 2008 en 2013 voor de eenoudergezinnen (+29 euro of +8%), wat een gevolg is van een beperkte stijging van de gemiddelde sociale huur (+2%). Voor de overige gezinnen zonder kind is er daarentegen een daling van de gemiddelde subsidie (-2%) als gevolg van een aanzienlijk stijging van de gemiddelde sociale huur (+41 euro of +11%). Eenoudergezinnen kennen het zwakste profiel inzake equivalent inkomen en de overige gezinnen zonder kind het sterkste, waardoor de nieuwe huurprijsberekening eerstgenoemde groep gunstiger behandelt. De alleenstaanden en de overige gezinnen met kind(eren) nemen een tussenpositie in op vlak van subsidie-evolutie. Wat de verdeling betreft, is het aandeel alleenstaanden toegenomen van 43% naar 45% in de periode 2008-2013, zoals ook al bleek uit de studie naar de in- en uitstroom bij sociale huur (Heylen, 2015b). Deze groep is daarmee sterk oververtegenwoordigd aangezien hun populatie-aandeel maar 31% bedraagt.

Op vlak van nationaliteit (van de hoofdhuurder) blijkt de subsidie gemiddeld het hoogst uit te vallen voor de burgers met een nationaliteit van buiten de EU, in beide jaartallen. Ook voor EU-burgers ligt de subsidie gemiddeld hoger dan voor Belgen. Dit verschil komt voor uit verschillen in inkomen. Verder zien we dat de gemiddelde subsidie sterker is toegenomen voor vreemdelingen (vooral deze van binnen de EU) dan voor Belgen. De gemiddelde sociale huurprijs blijkt dan ook sterk gestegen tussen 2008 en 2013 voor Belgen (+10%) dan voor EU-burgers (+4%). De gemiddeld sociale huurprijs van niet EU-burgers is met 11% gestegen, wat enigszins verrassend is gegeven het zwakkere inkomensprofiel en de vaststelling dat de huurprijsstijging inkomensgerelateerd is (zie hoger). Maar ook de markthuur blijkt voor deze groep meer dan gemiddeld toegenomen (+7%). Tot slot blijkt dat - in vergelijking met hun populatie-aandeel - Belgen ondervertegenwoordigd zijn in de sociale huur anno 2013 (87 versus 95%). EU-burgers zijn licht oververtegenwoordigd en niet EU-burgers sterk oververtegenwoordigd (resp. 9 en 3%). Het aandeel EU-burgers neemt licht toe naar 3,5% terwijl het aandeel hoofdhuurders met nationaliteit van buiten de EU quasi stabiel is gebleven op 9%.

Tabel 7 Subsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (in kolom %), sociale huurders naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

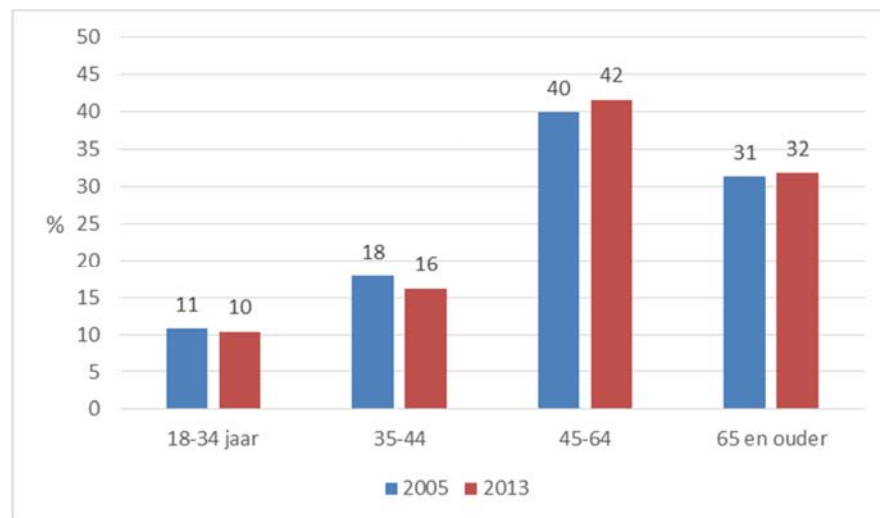
	Subsidie			Werkelijke gebruikskost/huur			Theoretische gebruikskost/huur			Verdeling (kolom %)		Pop. aandeel*
	2013	2008	Vershil in %	2013	2008	Vershil in %	2013	2008	Vershil in %	2013	2008	2013
Totaal	260	255	+2	283	261	+8	543	516	+5	100	100	100
<i>Leeftijdsgroep</i>												
18-34	286	278	+3	253	244	+4	539	521	+3	9,5	9,9	15,8
35-44	291	279	+4	277	261	+6	568	538	+5	14,5	16,5	16,2
45-64	255	245	+4	301	280	+7	556	525	+6	42,5	41,4	39,4
65 en ouder	246	247	0	271	244	+10	517	490	+5	33,6	32,3	28,6
<i>Huishoudtype</i>												
Alleenstaande	280	275	+2	220	204	+7	500	479	+4	45,3	42,9	30,7
Eenoudergezin	356	327	+8	241	235	+2	597	562	+6	11,3	11,6	6,1
Overige zonder kind	187	190	-2	374	333	+11	561	523	+7	26,4	28,6	30,7
Overige met kind(eren)	263	253	+4	338	312	+8	600	565	+6	17,0	16,9	28,5
<i>Nationaliteit</i>												
Belg	256	257	0	286	261	+9	542	518	+4	87,4	87,8	94,5
EU	277	254	+8	274	262	+4	551	516	+6	3,5	2,8	2,9
Niet-EU	293	281	+4	255	228	+11	548	509	+7	9,2	9,4	2,6

* Op basis van het Grote Woononderzoek (Heylen, 2015a).

Bron: VMSW

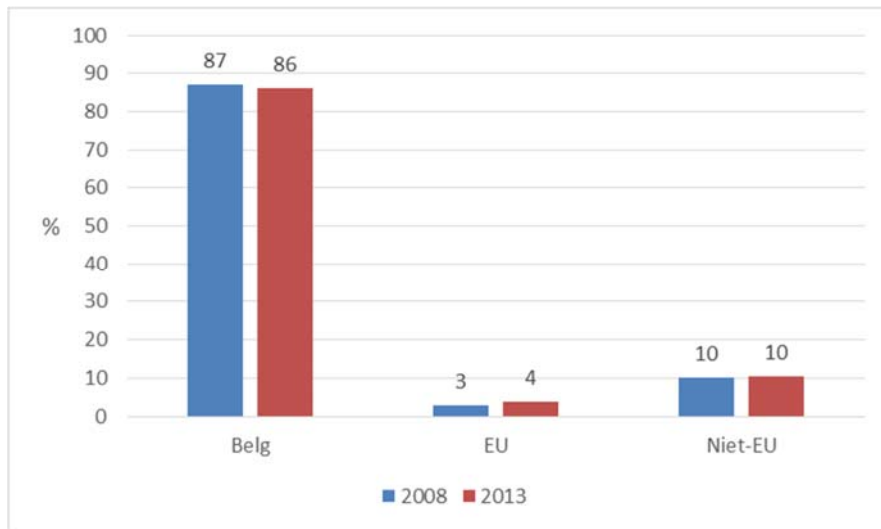
Figuren 6 en 7 tonen de evolutie van de verdeling van het totaalbedrag aan subsidies in sociale huur, naar leeftijd en nationaliteit van de hoofdhuurder. In 2013 komt een groter deel terecht bij de 45-64-jarigen en iets minder bij de jongere groepen. Dit resultaat ligt in lijn met de verschuiving bij de verdeling van de sociale huurders over de leeftijdsklassen (zie hoger). Wat de nationaliteit betreft is het subsidie-aandeel toegenomen dat terecht komt bij de EU-burgers. Deze groep kent niet alleen een hoger aandeel sociale huurders in 2013 maar kent gemiddeld ook de grootste subsidie-stijging.

Figuur 6 Subsidie sociale huurders, totaalbedrag naar leeftijdsklasse (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Figuur 7 Subsidie sociale huurders, totaalbedrag naar gezinstype (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

4.2 Huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs)

In december 2013 zijn er in Vlaanderen circa 9 500 ontvangers van een huursubsidie (tabel 8). Gemiddeld bedraagt deze subsidie 184 per maand, wat neerkomt op 2 214 euro op jaarbasis. De markthuur van de woningen van de begunstigden komt gemiddeld uit op 435 euro per maand, wat lager is dan de gemiddelde (geschatte) markthuur in de sociale huisvesting en ook minder dan de gemiddelde huur op de private huurmarkt op basis van het GWO (513 euro, Heylen, 2015a). De werkelijke huur - het verschil tussen de markthuur en de huursubsidie - komt in 2013 gemiddeld uit op 251 euro.

De gegevens in tabel 8 voor 2008 hebben betrekking op twee huursubsidiestelsels. Voor de begunstigden uit het oude stelsel, dat bestond tot 2007 en een lager maximum kende voor de markthuurprijs, bedroeg de subsidie anno 2008 maar 79 euro (prijzen van 2013). Doordat de markthuur gemiddeld maar 295 euro bedroeg, kwam de werkelijk huur uit op gemiddeld 216 euro. Voor de begunstigden in het 'nieuwe' stelsel lag de subsidie in 2008 aanzienlijk hoger, met 203 euro per maand. De markthuur kwam voor deze groep uit op gemiddeld 420 euro, wat een gemiddelde werkelijk huur van 217 euro betekende. De bedragen voor het nieuwe stelsel in 2008 liggen in lijn met deze van 2013, waar er enkel begunstigden zijn geanalyseerd die binnen het nieuwe stelsel vallen.

Tabel 8 Huursubsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, voor begunstigden in december, Vlaanderen, 2008-2013

	2013	2008		
		'nieuwe stelsel'	'oude stelsel'	Beide stelsels samen
<i>Per maand</i>				
Subsidie	184	203	79	111
Werkelijke huur	251	217	216	216
Markthuur	435	420	295	327
<i>Per jaar</i>				
Subsidie	2 214	2 441	950	1 333
Werkelijke huur	3 008	2 599	2 586	2 586
Markthuur	5 222	5 040	3 536	3 919
N	9 529	2 066	6 029	8 095

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

In tabel 9 zien we dat de hoogte van de huursubsidie afneemt naarmate het inkomen stijgt, wat logisch is aangezien zowel in het oude als nieuwe stelsel een inkomensdifferentiatie wordt gehanteerd bij de subsidiebepaling. In het eerste deciel bedraagt de subsidie in 2013 gemiddeld 185 euro terwijl dit bedrag daalt tot 115 euro voor de begunstigden in het vierde quintiel. Opmerkelijk is dat de gemiddelde markthuur in 2013 hoger ligt in het laagste deciel (444 euro) dan in de hogere decielen. Doordat de huursubsidie in het eerste deciel ook hoger ligt, blijkt de werkelijke huur gemiddeld quasi even hoog in de eerste drie decielen.

De verdeling van de begunstigden toont aan dat het huursubsidiestelsel zeer selectief is. In 2013 behoort 63% tot het eerste inkomensdeciël, wat iets meer is dan in 2008. Ongeveer één op vier begunstigden valt in het tweede deciel en nog 10% in het derde. Het vierde deciel telt nog 2% begunstigden, maar vanaf deciel 5 valt men uit de boot voor de huursubsidie.

Tabel 9 Huursubsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (in kolom %), naar inkomen, Vlaanderen, 2013

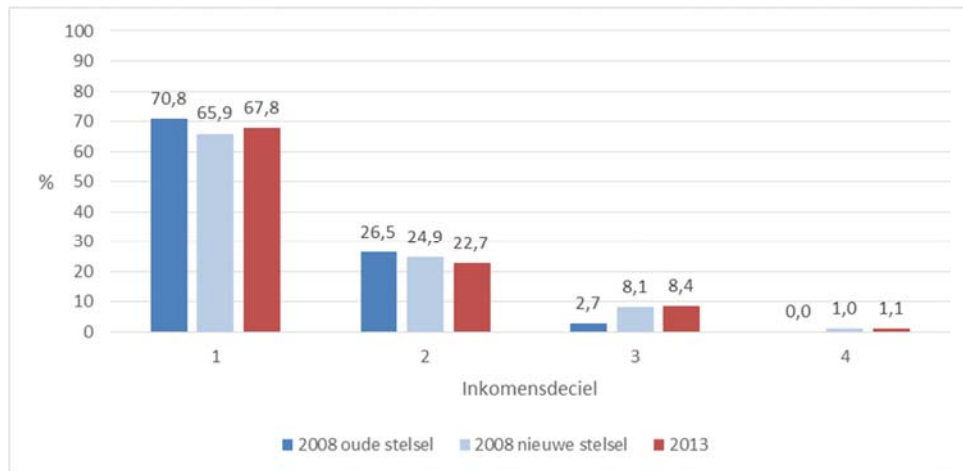
	Subsidie			Werkelijke gebruikskost/huur 2013	Theoretische gebruikskost/huur 2013	Verdeling begunstigden (%)		
	2013	2008 'nieuwe stelsel'	2008 'oude stelsel'			2013	2008 'nieuwe stelsel'	2008 'oude stelsel'
Totaal*	184	203	79	251	435	100	100	100
<i>Inkomensdeciël**</i>								
1	185	216	89	258	444	63,2	60,1	58,3
2	160	178	58	254	414	24,5	27,5	33,3
3	137	151	24	264	401	10,6	10,6	8,3
4	115	0	0	302	417	1,7	1,8	-
5-10	-	-	-	-	-	-	-	-

*N=9 529; **N=5 668 (voor 2013); N=8 095 (voor 2008).

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Figuur 8 toont de verdeling van het totaalbedrag aan huursubsidie voor 2013 en 2008 (oude en nieuwe stelsel). We stellen vast dat in 2013 ongeveer 68% van de subsidie terecht komt bij de 10% laagste inkomens en 23% in het tweede deciel. De uitkomst voor het oude stelsel in 2008 is zelfs nog meer selectief. Het aandeel van het laagste deciel in het totaalbedrag is hoger dan bij de verdeling van de begunstigden (63%, tabel 9) omdat de huursubsidie gemiddeld hoger uitkomt binnen deze groep.

Figuur 8 Huursubsidie, totaalbedrag naar inkomensdecielen, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

De huursubsidie en gerelateerde markt en werkelijke huurprijs zijn ook geanalyseerd naar leeftijd en huishoudtype (tabel 10). Zowel in 2013 als in 2008 ligt de subsidie het hoogst voor de jongste groep, wat te maken met de lagere inkomens voor deze groep. Wat het gezinstype betreft ligt de huursubsidie in beide jaartallen gemiddeld het hoogst voor eenoudergezinnen en het laagst voor koppels zonder kind(eren). Ook dit resultaat is gerelateerd aan de inkomensverdeling. Logischerwijze ligt de markthuur gemiddeld het hoogst voor koppels met kind en het laagst voor de alleenstaanden. Vergelijken we de verdeling van de begunstigden met de bevolkingsverdeling, dan blijkt dat de jongste groep (van 18 tot 34 jaar) sterk oververtegenwoordigd is. Hun aandeel is ook sterk toegenomen tussen 2008 en 2013, van 24 naar 37%. De oudste groep is in 2013 sterk ondervertegenwoordigd met een aandeel van 11%. In 2008 was nog 28% van de huursubsidie-ontvangers ouder dan 64. Voorts zien we dat alleenstaanden en eenoudergezinnen relatief meer voorkomen onder de begunstigden dan in de bevolking, met resp. 48% en 27%. Vooral voor eenoudergezinnen betekent dit een sterke oververtegenwoordiging. Koppels zonder kinderen zijn sterk ondervertegenwoordigd in vergelijking met de populatieverdeling van private huurders (8 versus 21%), wat het gevolg is van de strikte inkomensvoorwaarde die er bestaat voor koppels. Bij de inkomensgrens wordt er immers geen onderscheid gemaakt tussen koppels en alleenstaanden. Per kind ten laste is er wel een verhoging van de inkomensgrens.

Tot slot blijkt 47% van de begunstigden in 2013 te huren via een sociaal verhuurkantoor (SVK). Hun huursubsidie verschilt gemiddeld niet sterk van deze van de niet-SVK huurders. Maar ze hebben wel een lagere gemiddelde markthuur (423 versus 446 euro). Vergelijken we de situatie van de SVK-huurders die een huursubsidie genieten, met deze van SHM-huurders, dan blijkt de subsidie gemiddeld hoger uit te vallen voor laatstgenoemde groep (260 tegenover 183 euro). Tabel B1 in bijlage maakt duidelijk dat dit geldt voor elk inkomensdeciel, maar dat het verschil afneemt naarmate het inkomen stijgt. De tabel in bijlage laat verder zien dat de werkelijke huur voor de SVK-huurders met huursubsidie uit het laagste inkomensquintiel gemiddeld hoger ligt dan de werkelijke huur die de SHM-huurders uit het laagste quintiel betalen (249 versus 224 euro), ondanks een theoretische huur die gemiddeld 123 euro lager ligt.

Tabel 10 Huursubsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (in kolom %), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Subsidie		Werkelijke gebruikskost/huur 2013	Theoretische gebruikskost/huur 2013	Verdeling begunstigden (kolom %)		Populatie-aandeel (kolom %)	Populatie-aandeel private huurders (kolom %)
	2013	2008			2013	2008	2013	2013
Totaal	184	111	251	435	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>								
18-34	194	143	240	433	36,9	23,9	15,8	26,0
35-44	182	120	275	457	24,8	22,2	16,2	20,1
45-64	177	111	256	432	27,6	26,4	39,4	32,8
65 en ouder	178	77	220	398	10,8	27,5	28,6	21,1
<i>Huishoudtype</i>								
Alleenstaande	183	108	212	395	47,8	45,7	30,7	51,2
Eenoudergezin	191	115	277	467	26,6	33,9	6,1	7,5
Koppel zonder kind	174	98	244	418	8,2	4,7	30,7	20,9
Koppel met kind(eren)	184	113	320	504	17,5	15,8	28,5	16,1
<i>SVK*</i>								
Ja	183	206	240	423	47,2	56,0	-	-
Nee	186	200	261	446	52,8	44,0	-	-

* Cijfers voor 2008 gelden enkel voor huursubsidie 'nieuwe stelsel'.

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, GWO 2013

Tabel 11 laat de verdeling van het totaalbedrag aan huursubsidie zien naar leeftijd, huishoudtype en type verhuur (via SVK of niet). In lijn met de verdeling van de begunstigden komt een relatief groot deel van de totaalsubsidie terecht bij de jongste leeftijdsgroep, de alleenstaanden en de eenoudergezinnen.

Tabel 11 Huursubsidie, verdeling totaalbedrag naar achtergrondkenmerken (%), Vlaanderen, 2013

	2013	2008*
<i>Leeftijdsgroep</i>		
18-34	38,7	30,7
35-44	24,5	23,9
45-64	26,4	26,4
65 en ouder	10,4	19,0
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaande	47,4	44,4
Eenoudergezin	27,5	35,3
Koppel zonder kind	7,7	4,2
Koppel met kind(eren)	17,4	16,1
<i>SVK</i>		
Ja	46,8	56,7
Nee	53,2	43,3
Totaal	100,0	100,0

* Beide stelsels samen.

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

4.3 Huurpremie

In december 2013 waren er in Vlaanderen ongeveer 3 500 ontvangers van een huurpremie (tabel 12). Gemiddeld bedraagt deze premie 150 euro. Dit is aanzienlijk lager dan de impliciete subsidie in de sociale huisvesting (gemiddeld 260 euro in 2013) en iets lager dan de huursubsidie in 2013 (gemiddeld

184 euro). De markthuur van de huurpremie-ontvangers bedraagt gemiddeld 478 euro, wat lager is dan het Vlaamse gemiddelde voor de private huurmarkt in 2013 (513 euro - GWO) en ook lager dan de gemiddelde geschatte markthuur in de sociale huursector (543 euro).

In 2013 komt de gemiddelde huurpremie neer op 31,4% van de gemiddelde markthuur. Zoals reeds vermeld wordt de premie in 2013 berekend als één derde van de markthuurprijs, met een maximum van 120 euro verhoogd met 20 euro per persoon ten laste.

Tabel 12 Huurpremie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), voor begunstigden in december, Vlaanderen, 2013

	2013
<i>Per maand</i>	
Subsidie	150
Werkelijke huur	329
Markthuur	478
<i>Per jaar</i>	
Subsidie	1 795
Werkelijke huur	3 944
Markthuur	5 739
N	3 537

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Als we huurpremie analyseren naar leeftijd van de hoofdhuurder (tabel 13) blijkt deze gemiddeld het hoogst uit te vallen voor de 35-44-jarigen en het laagst voor de 64-plussers. De verschillen naar leeftijd komen voort uit de verschillen op vlak van markthuur. Deze ligt gemiddeld het hoogst voor de groep van 35 tot 44 jaar en het laagst voor de oudste groep. Door de procentuele berekening van de premie weerspiegelen de leeftijdsverschillen op gebied van markthuurprijs zich in de huurpremie. In tegenstelling tot bij de huursubsidie is de jongste leeftijdsgroep ondervertegenwoordigd onder de begunstigden en is de groep van 45 tot 64 oververtegenwoordigd. De leeftijdsverdeling van de ontvangers van de huurpremie sluit sterk aan bij deze van de sociale huurders (tabel 6). Dit is niet verwonderlijk aangezien de kandidaatstelling voor een sociale huurwoning een voorwaarde is om de huurpremie te ontvangen. Bij de sociale huurders ligt het aandeel van de oudste groep wel nog hoger (34%).

Voor de huurpremie waren geen volledige gegevens beschikbaar over het inkomen, de nationaliteit en de gezinssituatie. Opdelingen naar deze kenmerken konden bijgevolg niet uitgevoerd worden.

Tabel 13 Huurpremie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), verdeling begunstigden (in kolom %), naar leeftijdsklasse, Vlaanderen, 2013

	Huurpremie	Werkelijke gebruikskost/huur	Theoretische gebruikskost/huur	Verdeling begunstigden (kolom %)	Populatieverdeling (kolom %)	Populatieverdeling private huurders (kolom %)
Totaal	150	329	478	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsklasse</i>						
18-34 jaar	158	337	495	9,2	15,8	26,0
35-44	171	333	504	20,5	16,2	20,1
45-64	149	326	475	46,8	39,4	32,8
65 en ouder	128	327	454	23,5	28,6	21,1

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, GWO 2013

4.4 Renovatiepremie

In 2013 hebben 16 179 gezinnen in Vlaanderen een renovatiepremie uitgekeerd gekregen, wat aanzienlijk meer is dan in 2008 (14 686). Zoals tabel 14 laat zien, bedroeg deze premie gemiddeld 5 656 euro in 2013 en 6 927 euro in 2008 (in prijzen van 2013). De daling van de renovatiepremie komt voort uit twee zaken: ten eerste wordt de premie voor een deel van de begunstigden (met hogere inkomens) sinds 2009 berekend aan 20% i.p.v. 30%; ten tweede wordt het maximum van 10 000 euro niet geïndexeerd maar worden in de analyse wel geïndexeerde bedragen gehanteerd.

Tabel 14 Renovatiepremie: gemiddelde en mediaan, in euro, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2008-2013

	2013	2008
Gemiddelde	5 656	6 927
Mediaan	4 790	6 059
Laagste waarde	120	3 299
Hoogste waarde	10 000	10 996
N	16 378	14 686

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

In 2008 was er geen inkomensdifferentiatie bij de premiebepaling. De verschillen tussen de inkomensgroepen bleven daardoor beperkt (tabel 15). Doordat de subsidieberekening sinds 2009 verschilt tussen inkomensgroepen, ligt de gemiddelde premie aanzienlijk lager in het hoogste inkomensquintiel. Het premiebedrag ligt daarentegen het hoogst in het eerste quintiel.

In 2013 behoort een groter deel van de premie-ontvangers tot het eerste inkomensquintiel (18 versus 13%) en een kleiner aandeel tot het derde quintiel, zonder dat er een aanpassing van de inkomensgrenzen heeft plaatsgevonden (op indexering na). Toch valt ook in 2013 het grootste deel in het derde inkomensquintiel (31%).

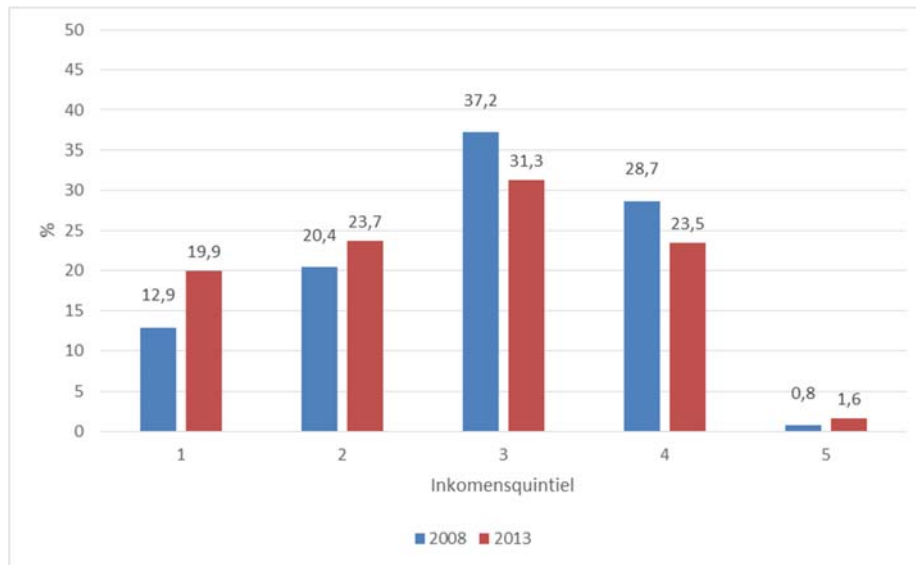
Tabel 15 Renovatiepremie: gemiddeld bedrag in euro, in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), en verdeling totaalbedrag (%), naar inkomensquintielen, Vlaanderen, 2013

	Premiebedrag		Verdeling begunstigden (%)	
	2013	2008	2013	2008
Totaal	5 656	6 927	100,0	100,0
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	6 184	6 811	18,1	13,1
2	5 690	6 359	23,5	11,1
3	5 636	7 122	31,3	36,2
4	5 280	7 170	25,0	27,8
5	4 415	7 636	2,0	0,7

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

De verdeling van het totaalbedrag van de renovatiepremie naar inkomensgroepen is weergegeven in figuur 9. Deze verdeling sluit nauw aan bij de verdeling van de begunstigden, en laat zien dat de subsidie in 2013 in sterkere mate bij de lagere quintielen terecht komt dan in 2008. De figuur maakt ook duidelijk dat gezinnen uit het vijfde inkomensquintiel zo goed als niet in aanmerking komen voor de renovatiepremie.

Figuur 9 Renovatiepremie, totaalbedrag naar inkomensquintielen (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Op vlak van leeftijd blijkt de renovatiepremie gemiddeld hoger voor de twee jongste leeftijdsklassen, zowel in 2013 als in 2008 (tabel 16). Eerdere analyses voor de data van 2008 wezen uit dat de jongere groepen - niet onverwacht - gemiddeld meer renovatiekosten inbrengen (Heylen & Winters, 2012). Door de procentuele berekening van het voordeel ligt hun renovatiepremie dan ook gemiddeld hoger. Dezelfde redenering gaat op voor de hogere subsidiebedragen bij eenoudergezinnen en koppels met kind(eren). Door de aanwezigheid van één of meerdere kinderen in hun gezin hebben ze vermoedelijk nood aan meer kamers dan kinderloze gezinnen, waardoor de renovatiekost hoger oploopt.

Met 30% van de begunstigden is de jongste leeftijdsgroep duidelijk oververtegenwoordigd, terwijl de twee oudste groepen ondervertegenwoordigd zijn, zo maakt tabel 16 duidelijk. In vergelijking met 2008 is het aandeel van de 64-plussers wel toegenomen (+4%). Verder komt in 2013 36% van het totale subsidiebedrag terecht bij de jongste groep en 15% bij de oudste.

Op vlak van gezinstype zijn koppels oververtegenwoordigd en alleenstaanden ondervertegenwoordigd onder de premie-ontvangers, vergeleken met de populatie (tabel 16, voorlaatste kolom). Wanneer we echter vergelijken met de populatieverdeling van de eigenaars apart (laatste kolom), zijn de alleenstaanden niet ondervertegenwoordigd en is de verdeling van de begunstigden quasi een afspiegeling van de populatieverdeling.

Tabel 16 Renovatiepremie: gemiddeld bedrag in euro, in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), en verdeling totaalbedrag subsidie (%), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Premiebedrag		Verdeling begunstigden (%)		Verdeling totaalbedrag subsidie (%)		Populatie-verdeling (%)	Populatie-verdeling eigenaars (%)
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2013
Totaal	5 656	6 927	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>								
18-34	6 781	8 087	30,2	29,3	36,2	34,2	15,8	12,7
35-44	6 152	7 600	21,3	24,7	23,2	27,1	16,2	15,5
45-64	4 870	6 104	29,5	31,3	25,4	27,6	39,4	41,3
65 en ouder	4 530	5 236	19,0	14,7	15,2	11,1	28,6	30,5
<i>Huishoudtype</i>								
Alleenstaande	5 864	6 761	23,9	16,8	24,8	16,4	32,0	24,1
Eenoudergezin	6 062	7 254	7,2	3,5	7,7	3,7	6,4	5,1
Koppel zonder kind	5 192	6 420	37,5	40,6	34,4	37,6	32,0	36,2
Koppel met kind(eren)	5 959	7 498	31,4	39,1	33,0	42,3	29,7	34,7

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

4.5 Verbeterings- en aanpassingspremie

In 2013 werden er bijna 7 000 verbeteringspremies toegekend, wat substantieel meer is dan in 2008 (n=4 309) (tabel 17). De forfaitaire premie komt gemiddeld uit op 1 116 euro met een mediaan van 1 250 euro. De bedragen voor 2013 vallen iets lager uit dan in 2008 omdat deze laatste zijn geïndexeerd in de analyse, terwijl dit niet het geval is voor de toegekende premies. De laagste premie in 2013 bedraagt 250 euro. Deze wordt toegekend voor de plaatsing van een waterverwarmingstoestel op gas. De hoogste premie van 7 500 euro heeft betrekking op de cumulatie van meerdere forfaitaire premies.

Het aantal aanpassingspremies dat werd uitgekeerd in 2013 bedraagt 2 427, wat een stijging inhoudt tegenover 2008 (n=740). Gemiddeld bedraagt deze premie 1 209 euro in 2013. Ook hier liggen de geïndexeerde bedragen van 2008 hoger dan de bedragen voor 2013.

Tabel 17 Verbeterings- en aanpassingspremie: gemiddelde en mediaan, in euro, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2008-2013

	2013	2008
<i>Verbeteringspremie</i>		
Gemiddelde	1 116	1 161
Mediaan	1 250	1 374
Laagste waarde	250	275
Hoogste waarde	7 500	7 697
N	6 955	4 309
<i>Aanpassingspremie</i>		
Gemiddelde	1 209	1 284
Mediaan	1 250	1 374
Laagste waarde	250	660
Hoogste waarde	4 250	1 374
N	2 427	740

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Bij de bepaling van de verbeterings- en aanpassingspremie wordt er geen inkomens- of gezinscorrectie toegepast. De premies zijn forfaitair, waardoor ze gemiddeld amper verschillen tussen inkomensgroepen (tabel 18). Er zijn echter wel vrij strikte inkomensvoorwaarden waardoor het bereik zich beperkt tot de lagere inkomens. Van de begunstigden van de verbeteringspremie behoort in 2013 42% tot het eerste inkomensquintiel en 43% tot het tweede quintiel. Tegenover 2008 betekent dit vooral een toename in het eerste quintiel. Bij de aanpassingspremie valt resp. 48% en 43% in quintielen 1 en 2.

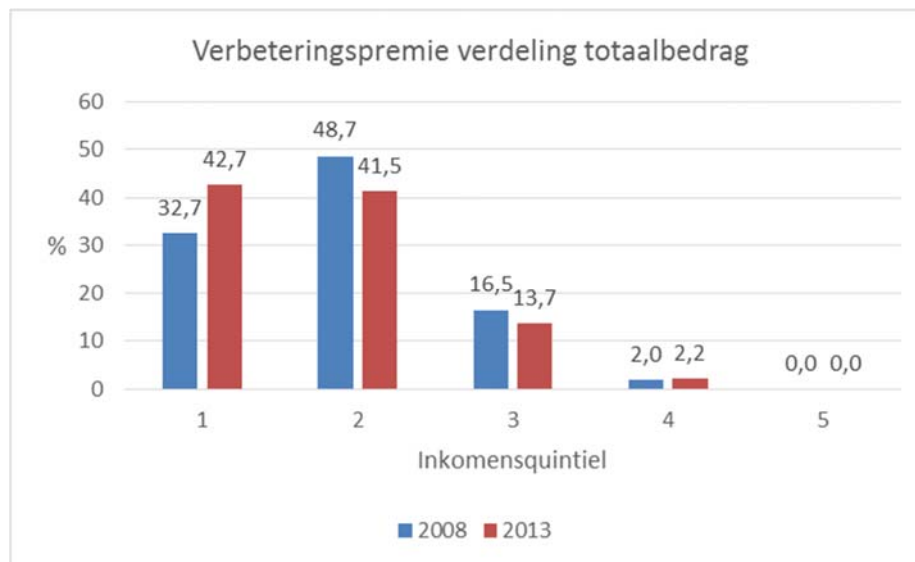
Tabel 18 Verbeterings- en aanpassingspremie: gemiddeld bedrag in euro, in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), en verdeling totaalbedrag (%), naar inkomensquintielen, Vlaanderen, 2008-2013

	Premiebedrag		Verdeling begunstigden (%)	
	2013	2008	2013	2008
Verbeteringspremie				
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	1 132	1 202	42,0	31,6
2	1 086	1 123	42,6	50,4
3	1 149	1 192	13,3	16,1
4	1 179	1 239	2,0	1,9
5	1 375	-	0,0	0,0
Aanpassingspremie				
<i>Inkomensquintiel</i>				
1	1 203	1 289	48,1	41,1
2	1 216	1 284	43,0	52,4
3	1 231	1 255	7,8	6,0
4	1 203	1 174	0,9	0,5
5	-	-	0,2	0,0

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

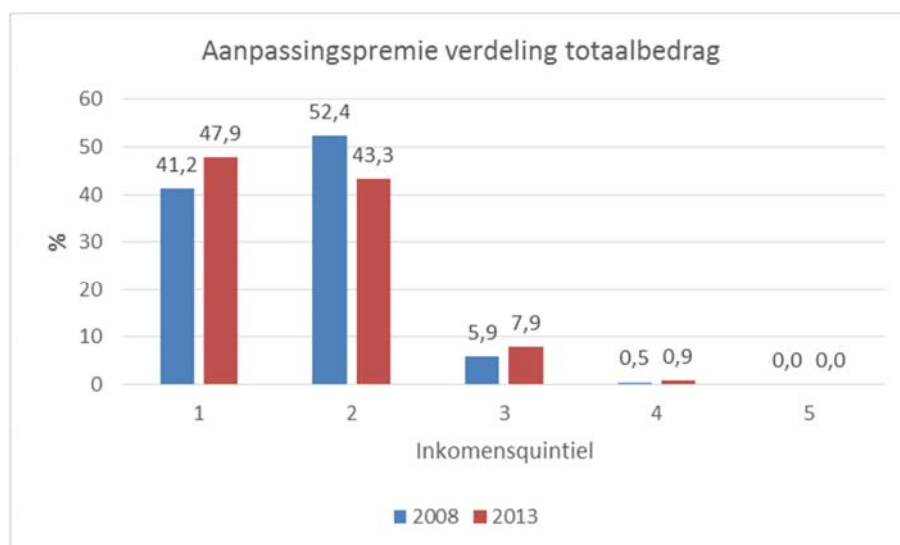
Figuur 10 toont de verdeling van het totale subsidiebedrag van de verbeteringspremie over inkomensquintielen. We zien dat 43% terecht komt bij de 20% laagste inkomens van de bevolking, wat 10 procentpunt meer is dan in 2008. De figuur maakt verder duidelijk dat quintielen 4 en 5 niet tot de wettelijke doelgroep behoren. Figuur 11 toont dezelfde verdeling voor de aanpassingspremie. De vergelijking van de figuren maakt duidelijk dat de aanpassingspremie in sterkere mate gericht is op de lagere inkomens. Dit komt vermoedelijk door de bijkomende leeftijdsvoorwaarde die wordt opgelegd voor deze premie.

Figuur 10 Verbeteringspremie, totaalbedrag naar inkomensquintielen (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Figuur 11 Aanpassingspremie, totaalbedrag naar inkomensquintielen (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen

Tabel 19 toont de bedragen en de begunstigdenverdeling van de verbeteringspremie naar leeftijd en gezinstype. Hieruit blijkt dat de bedragen gemiddeld hoger liggen voor de twee jongste groepen. Aangezien de verbeteringspremie forfaitaire bedragen betreft, betekent dit dat deze jongere groepen meer dan de ouderen verschillende deelpremies combineren. Ook in 2008 lagen de gemiddelde premiebedragen hoger voor de twee jongste groepen. De leeftijdsverdeling van de begunstigden is quasi identiek in 2008 en 2013. In vergelijking met de populatieverdeling van de eigenaars is vooral de oudste groep (met 51%) oververtegenwoordigd in 2013.

Het bedrag van de verbeteringspremie ligt gemiddeld hoger voor de koppels met kind(eren) dan voor de overige gezinstypes. Deze groep combineert vermoedelijk meer dan de andere gezinstypes meerdere deelpremies. Ongeveer 44% van de premie-ontvangers zijn alleenstaanden, waarmee deze groep duidelijk oververtegenwoordigd is in vergelijking met de populatieverdeling van eigenaars. Koppels met kind(eren) zijn in 2013 sterk ondervertegenwoordigd in de begunstigdenverdeling (10% versus 35%). Dit was ook al het geval in 2008. Door de relatief lage inkomensgrens voor koppels komen deze niet snel in aanmerking. Zoals toegelicht in hoofdstuk 3 wordt er bij de toekenning van de verbeteringspremie eenzelfde maximale inkomensgrens gehanteerd voor koppels als alleenstaanden.

Tabel 19 Verbeteringspremie: gemiddeld bedrag in euro, in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), en verdeling totaalbedrag (%), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Verbeteringspremie		Verdeling begunstigden (%)		Verdeling totaalbedrag subsidie (%)		Populatieverdeling (%)	Populatieverdeling eigenaars (%)
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2013
Totaal	1 116	1 161	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>								
18-34	1 350	1 410	11,5	11,0	13,9	13,3	15,8	12,7
35-44	1 301	1 370	9,3	10,6	10,9	12,5	16,2	15,5
45-64	1 125	1 156	28,5	29,3	28,7	29,2	39,4	41,3
65 en ouder	1 024	1 064	50,7	49,1	46,5	45,0	28,6	30,5
<i>Huishoudtype</i>								
Alleenstaande	1 111	1 178	43,5	37,9	43,3	38,4	32,0	24,1
Eenoudergezin	1 170	1 280	6,6	5,7	6,9	6,3	6,4	5,1
Koppel zonder kind	1 080	1 086	39,8	42,0	38,5	39,3	32,0	36,2
Koppel met kind(eren)	1 247	1 288	10,2	14,4	11,3	16,0	29,7	34,7

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, GWO 2013

In tabel 20 worden de gemiddelde bedragen en de begunstigdenverdeling van de aanpassingspremie getoond naar gezinskenmerken. De gemiddelde premie blijkt zowel in 2013 als in 2008 amper te verschillen tussen leeftijdsklassen en gezinstypes. Logischerwijze behoort het gros van de premie-ontvangers tot de oudste leeftijdscategorie (97% in 2013). Door de leeftijdsvoorwaarde zijn de gezinnen zonder kinderen oververtegenwoordigd bij de begunstigden. Het aandeel alleenstaanden onder de begunstigden is tussen 2008 en 2013 toegenomen van 30 naar 47%.

Tabel 20 Aanpassingspremie: gemiddeld bedrag in euro, in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), en verdeling totaalbedrag (%), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2013

	Aanpassingspremie		Verdeling begunstigden (%)		Verdeling totaalbedrag subsidie (%)		Populatieverdeling (%)	Populatieverdeling eigenaars (%)
	2013	2008	2013	2008	2013	2008	2013	2013
Totaal	1 116	1 161	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>								
18-34	-	-	0,1	0,0	0,1	0	15,8	12,7
35-44	1 236	1 278	0,3	0,7	0,3	0,7	16,2	15,5
45-64	1 255	1 228	2,8	4,5	2,9	4,3	39,4	41,3
65 en ouder	1 208	1 286	96,7	94,9	96,7	95,0	28,6	30,5
<i>Huishoudtype</i>								
Alleenstaande	1 205	1 250	47,1	29,7	46,9	29,0	32,0	24,1
Eenoudergezin	1 212	1 290	4,2	5,0	4,3	5,0	6,4	5,1
Koppel zonder kind	1 213	1 292	42,2	50,5	42,4	50,9	32,0	36,2
Koppel met kind(eren)	1 206	1 319	6,5	14,7	6,5	15,1	29,7	34,7

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, GWO 2013

4.6 Sociale lening VMSW

De subsidie bij sociale leningen wordt berekend als het verschil tussen een werkelijke en een theoretische mensualiteit of vaste maandelijkse afbetalingen. De werkelijke mensualiteit wordt berekend op basis van de werkelijke of sociale rentevoet, terwijl de theoretische mensualiteit wordt bepaald op basis van een theoretische marktrentevoet. In deze analyse is - net als in de studie van 2012 (Heylen & Winters, 2012) - geopteerd voor de rente op een tienjarige staatsobligatie (OLO op 10 jaar) als marktrentevoet. In recente tijden is deze echter tot een zeer laag niveau gezakt (tot 1% in december 2014) waardoor deze geen realistische benadering meer vormt voor de hypothecaire marktrentevoet. In 2013 was de OLO 10 jaar echter nog niet gedaald onder 2%. Toch gebruiken we in één sensitiviteitsanalyse ook de OLO op 20 jaar (die hoger uitvalt) om de subsidie-impact van de keuze van de theoretische rentevoet aan te tonen. De VMSW hanteert sinds juni 2014 zelf de OLO 20 jaar als referentierentevoet bij de bepaling van de sociale rentevoet, ter vervanging van de OLO op 15 jaar, terwijl de minimale sociale rentevoet op 2% werd gezet.

Onze subsidie-analyse van de sociale leningen van de VMSW voor 2013 heeft geen betrekking op alle lopende leningen maar op de leningen die zijn afgesloten in de periode 2013-2013 (omwille van databeperkingen). Omwille van de vergelijkbaarheid werd ook voor de leningen van het Vlaams Woningfonds deze afbakening vooropgesteld. Voor de VMSW gaat het om 16 720 sociale leningen.

De gemiddelde maandelijkse subsidie voor deze leningen bedraagt 55 euro in 2013 (tabel 21). Op jaarbasis komt dit neer op 654 euro. De theoretische mensualiteit bedraagt gemiddeld 615 euro, wat circa 100 euro minder is dan de gemiddelde afbetalingslast van alle eigenaars met hypotheek in Vlaanderen volgens het Grote Woononderzoek (714 euro; Heylen, 2015a). Ter vergelijking worden in tabel 21 de cijfers van de analyse anno 2008 getoond (met geïndexeerde bedragen). Een belangrijk verschilpunt is dat deze cijfers betrekking hebben op alle lopende leningen eind 2008. Toen bedroeg de gemiddelde maandelijkse subsidie 85 euro en kwam de theoretische mensualiteit gemiddeld uit op 485 euro. Door de dalende marktrentevoet tussen 2008 en 2013, en het gebruik van een minimale sociale rentevoet is in 2013 het verschil tussen de sociale en theoretische rentevoet kleiner geworden. Dit heeft tot een lagere subsidie geleid in 2013.

De werkelijke of sociale rentevoet bedraagt in 2013 gemiddeld 2,03%. De initiële sociale rentevoet van de lopende leningen bedroeg 2,33%, wat wil zeggen dat de (vijfjaarlijkse) renteherzieningen in de periode 2003-2013 zorgden voor een gemiddelde daling van de sociale rentevoet. De theoretische rentevoet op het moment van de laatste herziening - of bij aanvang van de lening indien er geen herziening is geweest - komt gemiddeld uit op 2,78%. In 2008 lag zowel de werkelijke als de theoretische rentevoet aanzienlijk hoger.

Tabel 21 Subsidie, werkelijke en theoretische mensualiteit/annuïteit (gemiddelden in euro/maand), en leningkenmerken (gemiddelden) voor begunstigden sociale lening VMSW, Vlaanderen, in prijzen van 2013, 2008-2013

	2013	2008
<i>Per maand</i>		
Subsidie	55	85
Werkelijke mensualiteit	568	428
Theoretische mensualiteit	615	485
<i>Per jaar</i>		
Subsidie	654	1 016
Werkelijke annuïteit	6 812	5 131
Theoretische annuïteit	7 382	5 821
Werkelijke rentevoet (gem. in %)	2,03	3,99
Theoretische rentevoet* (gem. in %)	2,78	6,23
Initiële werkelijke rentevoet (gem. in %)	2,33	4,05
Geleend bedrag (gem. in euro)	129 334	77 041
Looptijd lening (gem. in jaar)	24,4	23,5
N	16 720	22 958

* Op moment van laatste herziening of bij aanvang van de lening in geval er geen herziening is geweest.

Bron: VMSW

De VMSW kent anno 2013 sociale leningen toe voor meerdere soorten verrichtingen. De gemiddelden voor de impliciete subsidie, het geleend bedrag en de werkelijke rentevoet per type verrichting zijn weergegeven in tabel 22. Deze tabel bevat ook cijfers voor 2008 op basis van de leningen afgesloten in de periode 2003-2008. Zoals vermeld heeft de analyse van 2013 ook betrekking op de leningen afgesloten vanaf 2003. Vanaf dat jaartal worden door de VMSW immers de nodige gegevens bijgehouden om een opdeling naar aard van verrichting of gezinskenmerken (zie verder) uit te voeren.

De aankoop van een bestaande woning met renovatie is de meest voorkomende verrichting (55% van de leningen in 2013). De gemiddelde subsidie voor deze groep bedraagt 72 euro/maand in 2013, terwijl deze in 2008 nog 125 euro bedroeg. Van de verschillende type verrichtingen kennen de begunstigden van een lening voor 'aankoop met renovatie' de hoogste subsidie en de laagste sociale rentevoet (1,85%), wat een gevolg is van het zwakkere inkomensprofiel van deze categorie dan van de groep die een sociale koopwoning heeft aangeschaft of van de groep die voor nieuwbouw kiest (zie figuur 28, bijlage 2). De lagere gemiddelde subsidie bij leningen voor (enkel) renovatie of voor de overname van een onverdeelde helft zijn het gevolg van een lager ontleend bedrag in deze categorieën (zie tabel 22), aangezien het inkomensprofiel van de begunstigden hier relatief zwak oogt (figuur 28).

In geval van de verwerving van een sociale koopwoning - goed voor één derde van de leningen - bedraagt de subsidie bij de sociale lening in 2013 nog 39 euro op maandbasis, terwijl dit voor nieuwbouw nog 28 euro is. Deze bedragen liggen substantieel lager dan in 2008. Degenen die opteren voor nieuwbouw - slechts 2% van de ontleners in 2013 - lenen gemiddeld minder dan degenen die kiezen voor koop met renovatie of een sociale koopwoning. Eerstgenoemde groep heeft het sterkste inkomensprofiel (zie figuur 28) waardoor er vermoedelijk meer eigen middelen kunnen ingebracht worden.

Tabel 22 Subsidie sociale lening VMSW* (gemiddelde in euro/maand), in prijzen van 2013, verdeling begunstigden (%), leningkenmerken (gemiddelden), naar type verrichting, Vlaanderen, 2008-2013

	Subsidie		Geleend bedrag (euro)		Werkelijke rentevoet		Verdeling begunstigden (%)	
	2013	2008	2013	2013	2013	2008	2013	2008
Aankoop met renovatie	72	125	138 491	122 815	1,85	2,24	55,2	50,2
Sociale koopwoning	39	79	140 703	139 469	2,31	3,04	33,3	38,2
Nieuwbouw	28	66	112 651	108 868	2,39	3,04	2,4	2,9
Renovatie eigen woning	13	33	33 658	39 432	1,99	2,49	6,7	5,8
Overname onverdeelde helft	17	32	43 156	39 654	2,23	2,54	2,4	2,9

* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: VMSW

In tabel 23 worden de subsidie bij de sociale lening, het geleend bedrag en de werkelijke rentevoet opgedeeld (in gemiddelden) naar quintielen van zowel het 'gewone' als het equivalent belastbaar inkomen. Voor de analyse van 2008 waren er niet genoeg gegevens voorhanden om het equivalente inkomen te berekenen. De analyses van 2008 zijn daarom uitgevoerd m.b.v. quintielen op basis van het niet-equivalent belastbaar inkomen.

We stellen vast dat in 2013 de subsidie bij de sociale lening gemiddeld afneemt naarmate het inkomen stijgt, zowel in 'gewone' als equivalente termen. Dit resultaat is in lijn met de inkomensafhankelijkheid van de sociale rentevoet. Deze stijgt logischerwijze gemiddeld met het inkomen, zoals te zien is in de derde kolom.

Het aandeel van de begunstigden dat tot het eerste quintiel behoort, is tussen 2008 en 2013 afgenomen van 28 naar 15%. Daarentegen is het aandeel in het vierde quintiel fors gestegen. De gezinnen behorend tot het hoogste quintiel vallen grotendeels buiten de wettelijke doelgroep van de VMSW-lening.

Tabel 23 Subsidie sociale lening VMSW* (gemiddelde in euro/maand), verdeling begunstigden (%), leningkenmerken (gemiddelden), naar inkomensquintiel, Vlaanderen, 2008-2013

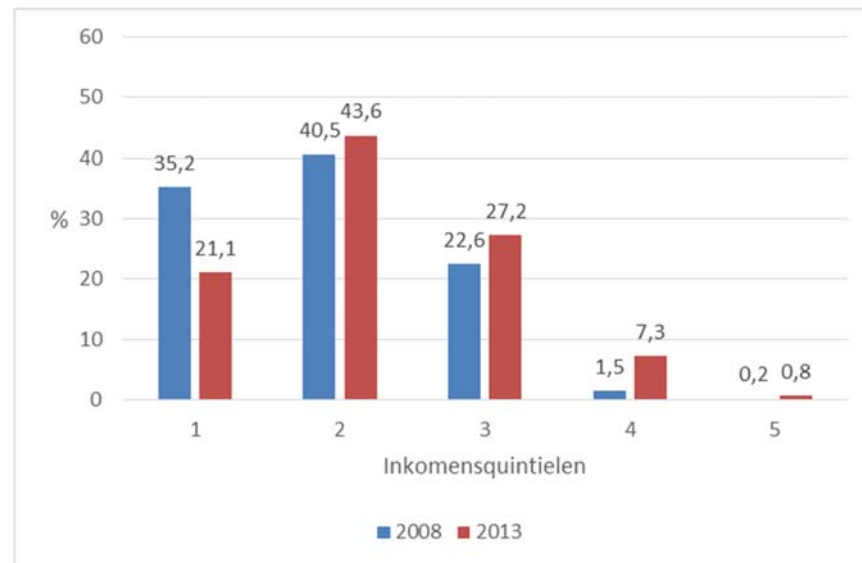
	Subsidie	Geleend bedrag (euro)	Werkelijke rentevoet	Verdeling begunstigden (kolom %)	
	2013	2013	2013	2013	2008
<i>Totaal</i>	55	129 334	2,03	100,0	100,0
<i>Quintielen belastbaar inkomen</i>					
1	76	121 015	1,59	15,2	28,4
2	75	131 783	1,72	31,9	42,6
3	47	132 654	2,10	31,3	26,0
4	22	128 920	2,65	18,3	2,5
5	13	115 408	3,21	3,3	0,4
<i>Quintielen equivalent belastbaar inkomen</i>					
1	71	127 019	1,65	21,4	-
2	59	129 985	1,87	22,7	-
3	53	132 346	2,08	32,9	-
4	40	129 435	2,38	18,9	-
5	30	119 091	2,90	4,1	-

* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: VMSW

De verdeling van het totaalbedrag van de subsidie sociale lening (VMSW) over inkomensgroepen (quintielen van het 'gewone' belastbaar inkomen) en de evolutie daarvan is gepresenteerd in figuur 12. Hieruit blijkt dat in 2013 een minder groot deel terecht komt in het eerste quintiel dan in 2008 en een groter deel in quintielen 3 en 4.

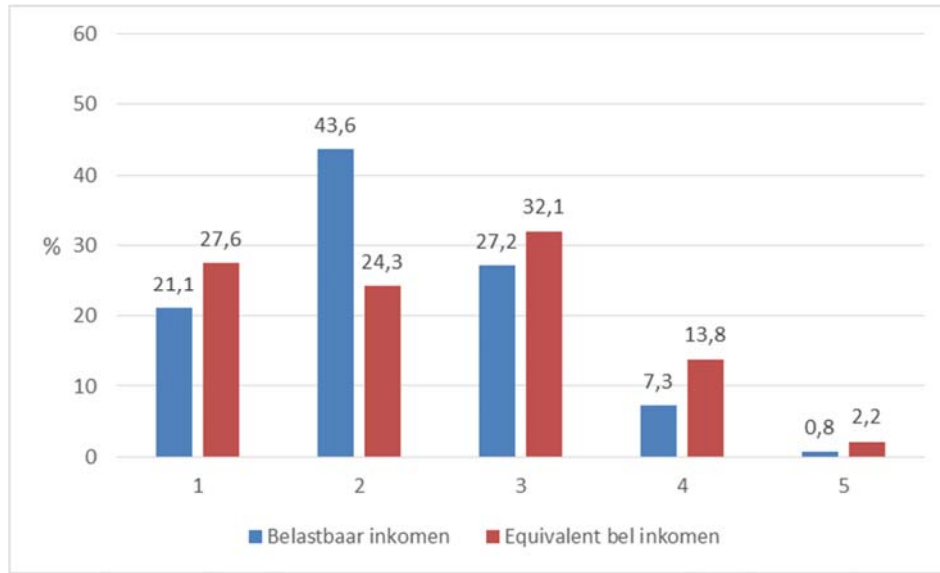
Figuur 12 Subsidie sociale lening VMSW, totaalbedrag naar inkomensquintielen (belastbaar inkomen) (%), Vlaanderen, 2008-2013



Bron: VMSW

Verder hebben we de verdeling van het subsidie-totaalbedrag ook vergeleken tussen de twee inkomensdefinities (figuur 13). We zien dat de subsidie vervat in een sociale lening (bij de VMSW) sterker terecht komt in quintielen 3 en 4 wanneer het equivalent belastbaar inkomen wordt gehanteerd i.p.v. het belastbaar inkomen. Dit is het gevolg van het relatief hoge aandeel alleenstaanden onder de ontleners. Voor alleenstaanden wordt bij de equivalentieschaal immers geen correctie op het inkomen toegepast. Deze correctiefactor neemt toe - en het equivalente inkomen af - naarmate gezinnen meer leden tellen.

Figuur 13 Subsidie sociale lening VMSW, totaalbedrag naar quintielen van belastbaar en equivalent belastbaar inkomen (%), Vlaanderen, 2013



Bron: VMSW

Tabel 24 toont de gemiddelden voor de subsidie sociale lening (VMSW), het geleende bedrag en de werkelijke rentevoet alsook de begunstigtenverdeling naar achtergrondkenmerken. Ter vergelijking wordt de populatieverdeling van de kenmerken ook meegegeven, zowel voor alle huishoudens als voor de eigenaars apart. De subsidie anno 2013 blijkt af te nemen naarmate de leeftijd toeneemt, wat gelinkt is aan de hogere ontleende sommen bij de jongere gezinnen. De analyse voor 2008 kende een gelijkaardig resultaat (Heylen & Winters, 2012). Verder behoort in 2013 48% van de begunstigten tot de jongste leeftijdsgroep, wat een daling inhoudt van 10 procentpunt tegenover 2003. Dit verschil wordt verklaard door de langere tijdspanne die bij de analyse van 2013 in acht wordt genomen (2003-2013) tegenover de analyse van 2008 (leningen afgesloten in periode 2003-2008). De leeftijdsverdelingen zijn dus niet perfect vergelijkbaar. Wanneer voor de analyse van 2013 een periode van 6 jaar wordt gehanteerd (2008-2013) is de leeftijdsverdeling quasi identiek aan degene van 2008.

Wat het huishoudtype betreft ligt de subsidie gemiddeld het hoogst voor alleenstaanden (70 euro/maand) en het laagst voor koppels met een kind (37 euro/maand). Deze uitkomst staat in verband met het verschil in inkomen tussen de gezinstypes en de impact daarvan op de sociale rentevoet. Het geleende bedrag ligt gemiddeld het hoogst voor de kinderloze koppels, wat ook het geval was in 2008 (Heylen & Winters, 2012). Deze groep heeft het jongste leeftijdsprofiel waardoor ze minder eigen middelen kunnen inbrengen dan de oudere groepen. In 2013 is bijna 4 op 10 begunstigten alleenstaand, en 17% een eenoudergezin. Beide groepen zijn daarmee oververtegenwoordigd vergeleken met de populatieverdeling van eigenaars. Vooral koppels zonder kind komen relatief minder voor onder de begunstigten dan in de eigenaarspopulatie (12 versus 36%).

Verder zien we dat de subsidie bij de sociale lening (van de VMSW) gemiddeld lager uitkomt voor Belgen dan voor EU-burgers en voornamelijk niet EU-burgers. De begunstigten met een vreemde nationaliteit kennen lagere inkomens dan Belgen en lenen ook grotere bedragen, waardoor hun subsidie hoger uitdraait. Het aandeel begunstigten van buiten de EU is tussen 2008 en 2013 sterk toegenomen, van 3 naar 8%. Ook voor de EU-burgers is er duidelijke toename (van 1 naar 3%).

De verdeling naar achtergrondkenmerken van het totale subsidiebedrag bij de VMSW-leningen (afgesloten tussen 2003 en 2013) is weergegeven in tabel 25. Naar leeftijdsklasse is de verdeling vrij gelijkwaardig in 2013 en 2008, terwijl er op vlak van gezinstype een groter subsidie-aandeel terecht komt bij de alleenstaanden/eenoudergezinnen in 2013 dan in 2008 (64 versus 41%). In 2013 komt dan weer minder terecht bij de koppels zonder kind. In lijn met de begunstigdeevoluitie is het subsidie-aandeel van buitenlanders sterk toegenomen.

Tabel 24 Subsidie sociale lening VMSW* (gemiddelde in euro/maand), verdeling begunstigden (%), leningkenmerken (gemiddelden), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2008-2013

	Subsidie	Geleend bedrag (euro)	Werkelijke rentevoet	Verdeling begunstigden (kolom %)		Populatie-verdeling (kolom %)	Populatie-verdeling eigenaars (kolom %)
	2013	2013	2013	2013	2008	2013	2013
<i>Totaal</i>	55	129 334	2,03	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>							
18-34	64	143 876	1,99	48,1	58,2	15,8	12,7
35-44	49	122 751	2,13	35,2	29,6	16,2	15,5
45-64	42	103 452	1,94	16,4	12,0	39,4	41,3
65 en ouder	23	46 749	1,79	0,3	0,2	28,6	30,5
<i>Huishoudtype</i>							
Alleenstaande	70	128 414	1,82	39,5	-	32,0	24,1
Eenoudergezin	55	119 199	1,85	17,0	-	6,4	5,1
Koppel zonder kind	50	140 911	2,38	11,6	-	32,0	36,2
Koppel met kind	37	132 170	2,26	31,9	-	29,7	34,7
<i>Nationaliteit</i>							
Belg	53	128 181	2,06	89,2	96,0	94,5	97,0
EU	59	137 402	1,99	3,1	1,2	2,9	2,2
Niet-EU	70	138 523	1,75	7,7	2,8	2,6	0,8

* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: VMSW, GWO 2013

Tabel 25 Subsidie sociale lening VMSW* (gemiddelde in euro/maand), verdeling totaalbedrag (%), populatieverdeling (%), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2008-2013

	Verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %)	
	2013	2008
<i>Leeftijdsgroep</i>		
18-34	56,2	58,2
35-44	31,2	29,6
45-64	12,5	12,0
65 en ouder	0,1	0,2
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaande/eenoudergezin	63,5	41,3
Koppel zonder kind	10,9	19,2
Koppel met kind	25,5	39,5
<i>Nationaliteit</i>		
Belg	86,8	94,9
EU	3,4	1,3
Niet-EU	9,9	3,8
<i>Totaal</i>	100,0	100,0

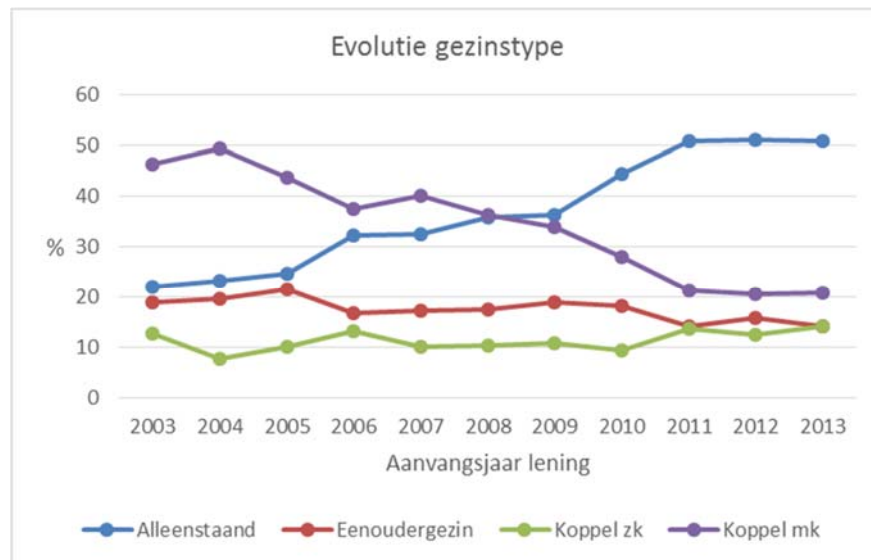
* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: VMSW

In 2013 is 40% van de gezinnen die een sociale lening (bij VMSW) afsloten in de periode 2003-2013 een alleenstaande. Dit cijfers verschilt echter sterk naargelang het aanvangsjaar van de lening, zoals

14 laat zien. Wanneer de lening recent is afgesloten (periode 2011-2013) bedraagt het aandeel alleenstaanden zelfs 50%. Des te langer geleden de lening is aangegaan, des te lager het aandeel alleenstaanden en hoe hoger het aandeel koppels met kind(eren). Van de groep die zijn lening heeft afgesloten in 2003 is 10 jaar later nog maar 22% alleenstaand en vormt 46% een gezin met kind(eren). Deze koppelen gezinsvorming heeft uiteraard ook een invloed op het inkomen en de sociale rentevoet bij de vijfjaarlijkse herziening. De analyse daarvan viel echter buiten het bestek van de studie.

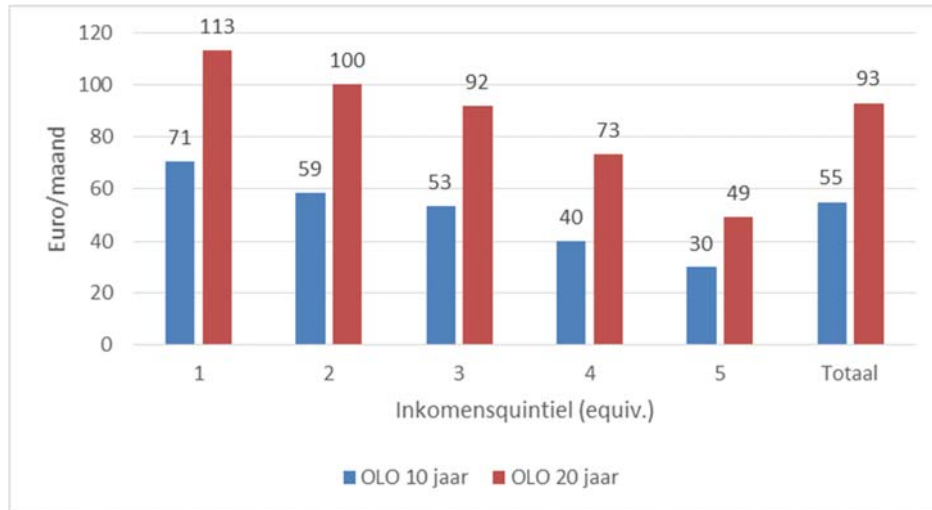
Figuur 14 Begunstigden sociale lening VMSW, evolutie van gezinstype (bij laatste herziening), naar aanvangsjaar lening, Vlaanderen, 2003-2013



Bron: VMSW

Zoals eerder al aangegeven hebben we naast de OLO op 10 jaar ook de OLO op 20 jaar als theoretische rentevoet gehanteerd in een sensitiviteitsanalyse. Figuur 15 maakt duidelijk dat de gemiddelde subsidie bij de sociale lening behoorlijk toeneemt wanneer de OLO op 20 jaar wordt gehanteerd, tot 93 euro/maand. Verder blijkt dat ook met deze alternatieve theoretische rentevoet de leningssubsidie sterk afneemt met het inkomen.

Figuur 15 Subsidie sociale lening VMSW (gemiddelde in euro/maand) naar equivalente inkomensquintielen, voor twee ijkpunten theoretische rentevoet (OLO 10 jaar, OLO 20 jaar), Vlaanderen, 2013



Bron: VMSW

4.7 Sociale lening Vlaams Woningfonds

Naast de VMSW verstrekt in Vlaanderen ook het Vlaams Woningfonds leningen met een sociaal gecorrigeerde rentevoet. Sinds 2014 gebeurt dit binnen een eengemaakt regelgevend kader. De analyses gelden echter voor 2013 toen het zogenaamde eenmakingsbesluit nog niet van kracht was. Net als bij de analyse van de VMSW-leningen zijn alleen de leningen geanalyseerd die zijn afgesloten in de periode 2003-2013 en wordt in eerste instantie de OLO op 10 jaar als theoretische rentevoet vooropgesteld.

Tabel 26 toont dat er in 2013 circa 19 200 lopende leningen zijn waarvan de subsidie gemiddeld 99 euro bedraagt. Tegenover 2008 - toen alle lopende leningen werden geanalyseerd - is de subsidie sterk verminderd (122 euro), ten gevolge van een kleiner verschil tussen sociale en theoretische rentevoet. De werkelijke mensualiteit of maandelijkse afbetaling bedraagt 588 euro in 2013, wat duidelijk meer is dan in 2008 (465 euro, prijzen van 2013). Deze gemiddelde werkelijke mensualiteit ligt in 2013 gemiddeld 20 euro hoger dan bij de begunstigden van de VMSW-leningen, terwijl ook de gemiddelde subsidie 44 euro per maand hoger uitvalt. De exacte reden voor de hogere subsidies bij de leningen van het Vlaams Woningfonds kunnen we niet achterhalen. Dit kan te maken hebben met de berekening van de sociale rentevoet, die vóór 2014 niet uniform was in beide stelsels, maar ook met het zwakkere inkomens- en gezinsprofiel van de ontleners bij het Vlaams Woningfonds (zie verder).

Tabel 26 toont voorts dat zowel de werkelijke (sociale) als de theoretische rentevoet gemiddeld sterk is gedaald tussen 2008 en 2013. Het geleend bedrag blijkt in reële termen sterk toegenomen, tot gemiddeld 130 400 euro in 2013. Deze evolutie ligt in lijn met de stijging van de woningprijzen.

Tabel 26 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds, werkelijke en theoretische mensualiteit/annuïteit (gemiddelden in euro/maand), in prijzen van 2013, leningkenmerken (gemiddelden) voor begunstigden sociale lening Vlaams Woningfonds, Vlaanderen, 2008-2013

	2013	2008
<i>Per maand</i>		
Subsidie	99	122
Werkelijke mensualiteit	588	465
Theoretische mensualiteit	685	587
<i>Per jaar</i>		
Subsidie	1 185	1 465
Werkelijke annuïteit	7 059	5 585
Theoretische annuïteit	8 217	7 047
Werkelijke rentevoet (gem. in %)	1,96	2,84
Theoretische rentevoet* (gem. in %)	3,38	4,46
Initiële werkelijke rentevoet (gem. in %)	2,03	2,45
Geleend bedrag (gem. in euro)	130 417	90 702
Looptijd lening (gem. in jaar)	22,8	21,6
N	19 196	28 451

* Op moment van laatste herziening of bij aanvang van de lening in geval er geen herziening is geweest.

Bron: VMSW

Tabel 27 geeft de subsidie, de geleende som en de sociale rentevoet (in gemiddelden) weer bij sociale leningen van het Vlaams Woningfonds naar quintielen van equivalent en niet-equivalent belastbaar inkomen. Volgens beide type quintielen daalt de gemiddelde subsidie sterk naarmate het inkomen toeneemt, en neemt de sociale rentevoet toe. Verder zien we dat - net als bij de VMSW-leningen - er minder hoger bedragen geleend worden in het hoogste quintiel. De veronderstelling is dat deze gezinnen meer eigen middelen kunnen inbrengen.

Van alle begunstigden behoort in 2013 resp. 23% en 28% tot het eerste en tweede quintiel volgens het niet-equivalent inkomen. Deze aandelen liggen hoger dan in 2008 terwijl het aandeel in het derde quintiel gedaald is in 2013 (32% versus 39% in 2008). Net als bij de leningen van de VMSW behoort maar een klein percentage tot het vijfde inkomensquintiel. Wanneer de equivalente inkomensquintielen worden gehanteerd, valt een hoger aandeel binnen het eerste quintiel, in zowel 2013 (58%) als 2008 (40%). Het aandeel dat in het derde quintiel valt, vermindert daarentegen. Doordat de begunstigden van een lening bij het Vlaams Woningfonds anno 2013 minstens één kind (dienen te) hebben, zorgt de gezinscorrectie van de equivalentieschaal voor een lager inkomen in equivalente termen. In de eerdere studie voor analysejaar 2008 (Heylen & winters, 2012) werd het equivalente inkomen niet berekend bij de sociale leningen, waardoor buiten beeld bleef dat het inkomensprofiel van de ontleners bij het Vlaamse Woningfonds zwakker is dan bij de VMSW.

Tabel 27 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds* (gemiddelde in euro/maand), verdeling begunstigten (%), leningkenmerken (gemiddelden), naar inkomensquintiel, Vlaanderen, 2008-2013

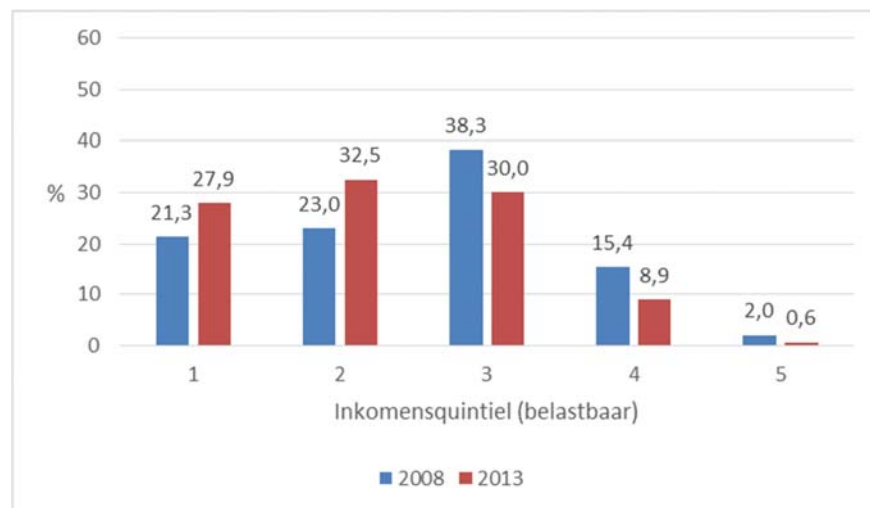
	Subsidie	Geleend bedrag (euro)	Werkelijke rentevoet	Verdeling begunstigten (kolom %)	
	2013	2013	2013	2013	2008
<i>Totaal</i>	99	130 417	1,96	100,0	100,0
<i>Quintielen belastbaar inkomen</i>					
1	116	134 241	1,77	23,4	16,5
2	112	130 864	1,79	28,2	19,5
3	92	132 210	2,01	31,8	39,1
4	60	121 906	2,45	14,5	21,9
5	29	99 733	3,09	2,1	3,0
<i>Quintielen equivalent belastbaar inkomen</i>					
1	121	131 222	1,71	57,7	40,2
2	83	127 348	2,05	25,0	36,9
3	53	120 196	2,53	12,8	18,7
4	36	112 374	2,96	3,5	3,8
5	33	103 237	2,94	0,9	0,4

* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: Vlaams Woningfonds

De evolutie van de inkomensverdeling van het totale subsidiebedrag vervat in de leningen van het Vlaams Woningfonds wordt getoond in figuur 16 (op basis van niet-equivalente inkomens). We zien dat in 2013 het grootste deel terecht komt in quintielen 2 en 3, maar dat ook een relatief groot subsidie-aandeel in het eerste quintiel beland (28%). In vergelijking met 2008 komt de subsidie anno 2013 in sterkere mate terecht bij de laagste inkomensquintielen.

Figuur 16 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds, totaalbedrag naar inkomensquintielen (belastbaar inkomen) (%), Vlaanderen, 2008-2013

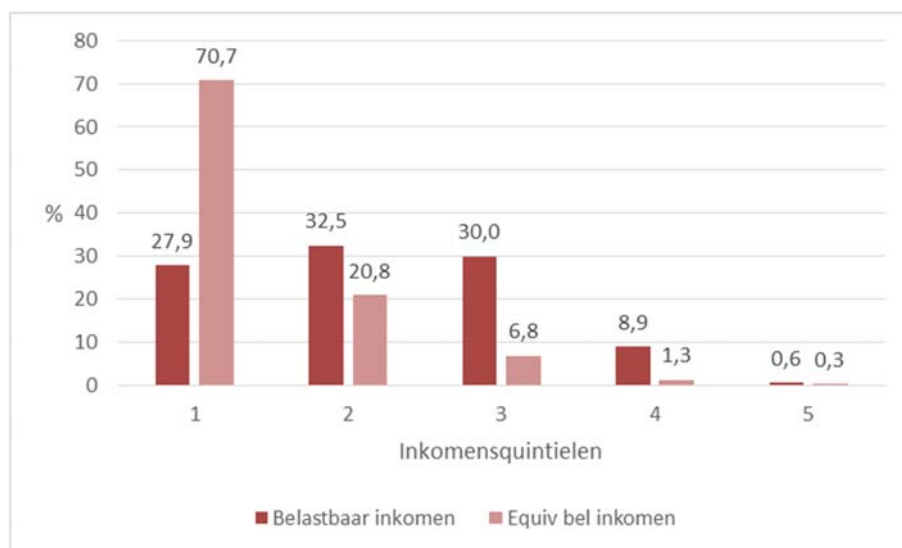


Bron: Vlaams Woningfonds

In figuur 17 wordt de verdeling van het totale subsidiebedrag getoond voor de twee inkomensbegrippen. Zoals eerder aangehaald zorgt de gezinscorrectiefactor ervoor dat een groter deel van de begunstigten tot het laagste quintiel behoort wanneer het equivalent inkomen wordt gehanteerd. Dit zorgt er ook voor dat een groter deel van de totaalsubsidie in het eerste quintiel terecht komt (71% i.p.v.

28%). Daarentegen komt er maar 7% in het derde quintiel terecht, terwijl dit 30% is op basis van het niet-equivalent inkomen. Vergeleken met de VMSW-leningen belandt er dus een aanzienlijk groter deel van de subsidiekoek in quintiel 1 volgens het equivalent inkomen (71% tegenover 28% bij VMSW) (zie figuur 13).

Figuur 17 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds, totaalbedrag naar inkomensquintielen voor belastbaar en equivalent belastbaar inkomen (%), Vlaanderen, 2013



Bron: Vlaams Woningfonds

Op vlak van leeftijd (van de eerste ontlenaar) zijn de subsidies bij de leningen van het Vlaams Woningfonds gemiddeld het hoogst voor de twee jongste groepen, wat in lijn ligt met het resultaat voor de VMSW-leningen (tabel 28). De jongste groepen lenen gemiddeld hogere bedragen waardoor hun subsidie oploopt. Van de begunstigden anno 2013 behoort maar 15% tot de groep van 18 tot 34 jaar, terwijl dit in 2008 nog 39% was. Wanneer alleen de leningen afgesloten in de periode 2008-2013 in acht worden genomen (resultaat tussen haakjes), stijgt het aandeel van de jongste groep tot 20%. Toch blijkt ook uit deze verdeling dat het profiel van de begunstigden gemiddeld ouder is in 2013 dan in 2008.

Wat het huishoudtype betreft zijn er logischerwijze enkel cijfers beschikbaar voor eenoudergezinnen en koppels met kind. De subsidie voor de koppels valt gemiddeld hoger uit omdat zij doorgans grotere bedragen lenen. In 2013 is 35% van de begunstigden een eenoudergezin, waar dit in 2008 nog 31% was.

Op vlak van nationaliteit bleken de gegevens in de dataset van 2013 niet betrouwbaar.² Uit de cijfers voor 2008 bleek dat de personen van buiten de EU sterk oververtegenwoordigd zijn onder de begunstigden (17%), vergeleken met de eigenaarspopulatie anno 2013 (1%).

² 95% behoorde tot de categorie 'Niet-EU'.

Tabel 28 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds (gemiddelde in euro/maand), verdeling begunstigten (%), leningkenmerken (gemiddelden), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2008*-2013

	Subsidie	Geleend bedrag (euro)	Werkelijke rentevoet	Verdeling begunstigten (kolom %)		Populatieverdeling (kolom %)	Populatieverdeling eigenaars (kolom %)
	2013	2013	2013	2013	2008	2013	2013
<i>Totaal</i>	99	130 417	1,96	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Leeftijdsgroep</i>							
18-34	99	153 469	1,99	15,1 (20,2)	39,1	15,8	12,7
35-44	105	138 150	1,92	43,7 (47,5)	48,0	16,2	15,5
45-64	92	113 928	1,99	41,0 (32,2)	12,8	39,4	41,3
65 en ouder	53	86 821	2,13	0,2 (0,0)	0,1	28,6	30,5
<i>Huishoudtype</i>							
Alleenstaande	-	-	-	0,0	0,0	32,0	24,1
Eenoudergezin	87	113 577	1,98	35,0	31,3	6,4	5,1
Koppel zonder kind	-	-	-	0,0	0,0	32,0	36,2
Koppel met kind	105	139 497	1,95	65,0	68,7	29,7	34,7
<i>Nationaliteit</i>							
Belg	-	-	-	-	78,8	94,5	97,0
EU	-	-	-	-	3,9	2,9	2,2
Niet-EU	-	-	-	-	17,3	2,6	0,8

* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: Vlaams Woningfonds, GWO 2013

Tabel 29 toont de verdeling naar gezinskenmerken van het totale subsidiebedrag bij leningen van het Vlaams Woningfonds, voor 2013 en 2008. In lijn met de leeftijdsverdeling van de begunstigten, komt in 2013 een kleiner subsidiedeel terecht bij de 18 tot 34-jarigen en groter aandeel bij de leeftijdsklasse van 45 tot 64 jaar. op vlak van huishoudtype zien we een status quo. Zowel in 2008 als 2013 beland circa 30% van het subsidiebedrag bij eenoudergezinnen. Tot slot ontvingen niet-EU buitenlanders 23% van het subsidietotaal in 2008. Een update van dit cijfer voor 2013 was niet mogelijk.

Tabel 29 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds (gemiddelde in euro/maand), verdeling totaalbedrag (%), populatieverdeling (%), naar achtergrondkenmerken, Vlaanderen, 2008*-2013

	Verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %)	
	2013	2008
<i>Leeftijdsgroep</i>		
18-34	15,2	40,3
35-44	46,5	48,5
45-64	38,2	11,1
65 en ouder	0,1	0,1
<i>Huishoudtype</i>		
Alleenstaande	0,0	0,0
Eenoudergezin	30,9	29,4
Koppel zonder kind	0,0	0,0
Koppel met kind	69,1	70,6
<i>Nationaliteit</i>		
Belg	-	72,6
EU	-	4,3
Niet-EU	-	23,1
<i>Totaal</i>	100,0	100,0

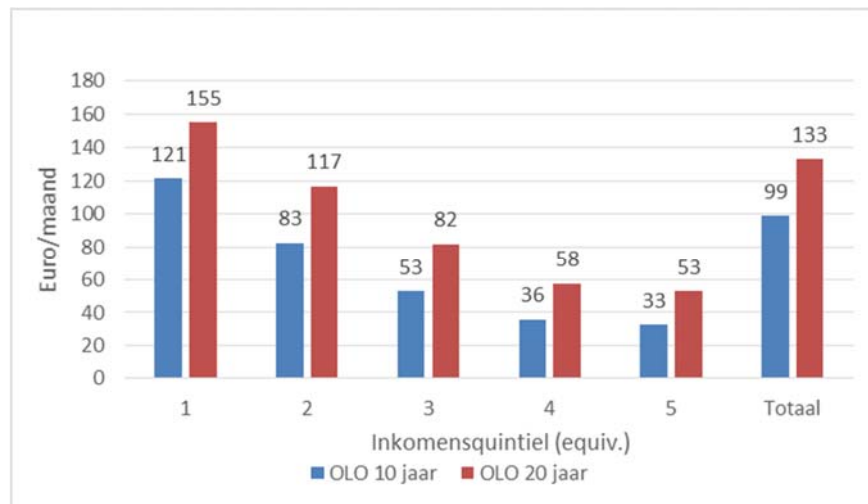
* Leningen afgesloten vanaf 2003.

Bron: Vlaams Woningfonds

We stelden hierboven reeds vast dat de berekende subsidiebedragen van de VMSW-lening sterk afhangen van de keuze van theoretische rentevoet. Dit blijkt - niet verrassend - ook het geval voor

leningen van het Vlaams Woningfonds (figuur 18). Indien het rendement op Belgische staatsleningen met een resterende looptijd van 20 i.p.v. 10 jaar wordt gehanteerd als theoretische rentevoet (de OLO op 20 jaar), stijgt de gemiddelde subsidie van 99 naar 133 euro per maand. Figuur 18 maakt duidelijk dat ook met deze alternatieve marktrentevoet de subsidiehoogte sterk gerelateerd is aan het inkomen.

Figuur 18 Subsidie sociale lening Vlaams Woningfonds (gemiddelde in euro/maand), naar equivalente inkomensquintielen, voor twee ijkpunten theoretische rentevoet (OLO 10 jaar, OLO 20 jaar), Vlaanderen, 2013



Bron: Vlaams Woningfonds

5. Resultaten fiscale woonsubsidies

In dit vijfde hoofdstuk staan we stil bij de fiscale subsidies waarvan eigenaar-bewoners in Vlaanderen kunnen genieten. Zowel de hoogte van de voordelen als de verdeling ervan komen aan bod. Ook proberen we inzicht te krijgen in de mechanismen van de subsidies. Een eerste fiscale subsidie die we analyseren, is de hypotheekaftrek. Voor leningen die afgesloten zijn sinds 2005 is de woonbonus van kracht. Voordien gold de belastingvermindering voor bouwsparen gecombineerd met de bijkomende interestaftrek. Dit gecombineerde systeem dat in voege was t.e.m. 2004 noemen we het 'oude stelsel van hypotheekaftrek'. Vervolgens bekijken we de vermindering van de registratierechten in het kader van het 'klein beschrijf'. Daarna analyseren we de btw-verlaging (6% i.p.v. 21%) voor renovatie- en herstellingswerken aan woningen die minstens 5 jaar geleden voor het eerst in gebruik werd genomen. Tot slot komt de vermindering van de onroerende voorheffing aan bod (voor bescheiden woningen en gezinslast).

De groep van eigenaars in de analyse is beperkt tot degenen die een woning hebben verworven in de periode 2002-2013. Alleen voor deze groep waren de nodige gegevens voorhanden in het GWO 2013. Ook in de verdelingsstudie op basis van de Woonsurvey uit 2005 was de analyse beperkt tot de eigenaar-bewoners die de laatste 10 jaar waren verhuisd. De inkomensquintielen die worden gehanteerd, zijn gebaseerd op het equivalent besteedbaar inkomen, en niet op het (equivalent) belastbaar inkomen zoals bij de analyses van de niet-fiscale subsidies. Dit was ook het geval in de vorige verdelingsstudie. De quintielen zijn opgesteld op basis van de inkomensverdeling van alle gezinnen in Vlaanderen. Dit is een verschilpunt met de verdelingsanalyse uit 2012 op basis van de Woonsurvey 2005. Toen werden de fiscale subsidies geanalyseerd m.b.v. inkomensquintielen op basis van de inkomensverdeling van de eigenaars apart. Dit werd toen gedaan opdat de vijf groepen genoeg observaties zouden bevatten voor betrouwbare analyses. De steekproef van het GWO is echter dubbel zo groot als deze van de Woonsurvey, waardoor er ook voor de quintielen op basis van de hele bevolking genoeg observaties voorhanden zijn. We menen dat een analyse op basis van bevolkingsquintielen beter te interpreteren is en beter vergelijkbaar is met de resultaten voor de niet-fiscale subsidies. Tot slot geven we nog mee dat de gemiddelde subsidies voor de groepen berekend zijn voor zowel de begunstigden apart als voor alle eigenaars in de betreffende groep (inkomensquintiel, leeftijds-klasse, ...), om een zo volledig mogelijk beeld te presenteren.

5.1 Hypotheekaftrek

In tabel 30 is de gemiddelde hypotheekaftrek weergegeven naar equivalente inkomensquintielen voor enerzijds alle eigenaars en anderzijds alle eigenaars met een hypotheek (de begunstigden). Ook de gemiddelde waarde van de woning wordt weergegeven, evenals het aandeel eigenaars met een hypotheekaftrek, het aandeel doorstromers, de gemiddelde loan-to-value en de verdeling over de inkomensgroepen. Met doorstromers bedoelen we gezinnen die voordien ook eigenaar waren en waarvan het gezinshoofd maximum 35 jaar was op het ogenblik van de verhuis.

We zien dat de gemiddelde hypotheekaf trek van de begunstigden 1 995 euro/jaar bedraagt en toeneemt met het inkomen, van gemiddeld 1 781 euro in quintiel 1 naar 2 108 euro in quintiel 5. Wanneer alle eigenaars in acht worden genomen, stijgt het gemiddelde voordeel sterker met het inkomen omdat het aandeel begunstigden hoger ligt in de hogere quintielen. In het eerste quintiel geniet 65% van de eigenaars (verhuisd tijdens jongste 10 jaar) van een hypotheekaf trek, terwijl dit in het hoogste quintiel oploopt tot 84%. De lagere aandelen van eigenaars met een lopende lening (begunstigden) in quintielen 1 en 2 zijn gerelateerd aan het hogere percentage ouderen in deze groepen. Oudere gezinnen zijn vaker doorstromers die geen lening meer aangaan, omdat ze de middelen uit de verkoop van de vorige woning kunnen inbrengen. Van alle eigenaars met een hypotheekaf trek behoort het grootste deel tot quintielen 4 en 5 (met resp. 32 en 33%). Slechts 7 en 8% valt in achtereenvolgens het eerste en tweede quintiel.

Tabel 30 Hypotheekaf trek, waarde van de woning, loan-to-value (gemiddelden in euro), begunstigden, doorstromers (%), naar equivalente inkomensquintielen, eigenaars die woning gekocht hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Hypotheekaf trek		Waarde van de woning*	Aandeel met een lopende lening (begunstigden)*	Aandeel doorstromers*	Loan-to-value**	Verdeling begunstigden (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden					
Inkomensquintiel							
1	1 156 ^{3,4,5}	1 781 ^{4,5}	257 038	64,9	45,9	78,7	6,9
2	992 ^{3,4,5}	1 793 ^{4,5}	244 332	55,3	62,4	61,2	8,1
3	1 442 ^{al}	1 766 ^{4,5}	254 068	81,7	44,6	76,0	20,4
4	1 884 ^{1,2,3}	2 106 ^{1,2,3}	288 124	89,5	40,1	73,3	31,7
5	1 778 ^{1,2,3}	2 108 ^{1,2,3}	322 556	84,3	42,3	70,2	33,0
Totaal	1 588	1 995	285 389	80,4	44,8	72,1	100,0

N=1 312; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

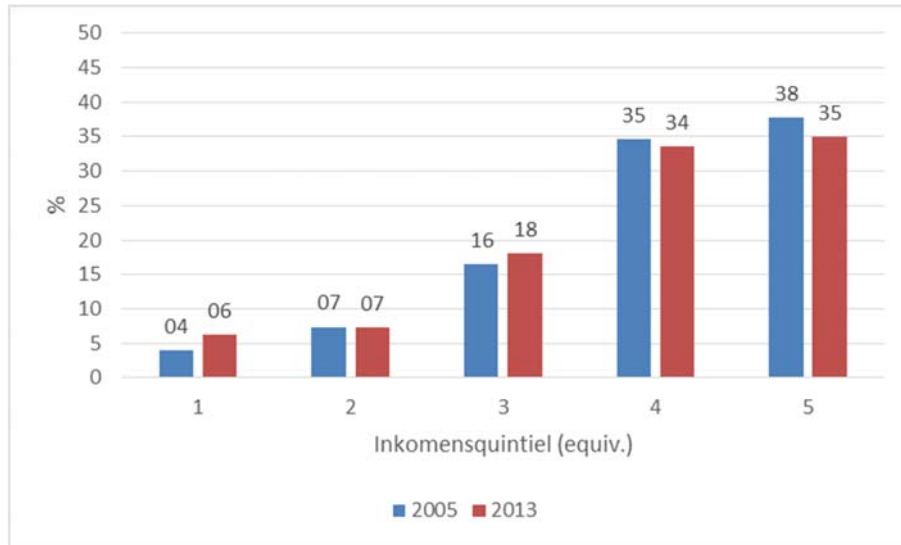
* Heeft betrekking op alle eigenaars die woning gekocht hebben in periode 2002-2013.

** Heeft betrekking op de begunstigden.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De inkomensverdeling van het totaalbedrag aan hypotheekaf trek is weergegeven in figuur 19. Aangezien de voordelen gemiddeld hoger liggen in de hoogste quintielen, liggen de cijfers voor quintielen 4 en 5 (resp. 34 en 35%) nog hoger dan bij de verdeling van de begunstigden (zie hoger). Het resultaat ligt ook sterk in lijn met dat van de verdelingsstudie op basis van de Woonsurvey 2005, toen resp. 35 en 38% van het subsidiebedrag in quintiel 4 en 5 terecht kwam. De daling van de aandelen in de hoogste inkomensgroepen heeft vermoedelijk te maken met het minder averechts verdelende karakter van de woonbonus t.o.v. de belastingvermindering voor bouwsparen.

Figuur 19 Hypotheekaf trek, totaalbedrag naar inkomensquintielen (belastbaar inkomen) (%), naar type, Vlaanderen, 2008-2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2005

In tabel 31 worden de hypotheekaf trek, de waarde van de woning (gemiddelden) en het aandeel begunstigden en doorstromers getoond voor meerdere achtergrondvariabelen. Als we de gemiddelde hypotheekaf trek bij de eigenaars met hypotheek (begunstigden) beschouwen naar leeftijdsklassen, blijkt deze iets hoger uit te vallen voor de jongere groepen. Welke mechanismen hier spelen is moeilijk te bepalen aangezien de cijfers een combinatie zijn van het oude systeem (2002-2004) en de woonbonus (vanaf 2005). Het aandeel eigenaars met een hypotheek (begunstigden) ligt wel beduidend hoger bij de twee jongste groepen dan bij de groep van 45 tot 64 jaar. Van de eigenaars ouder dan 64 jaar heeft 15% een lopende lening. Aangezien zij hun woning verworven hebben in de periode 2003-2012 wil dit niet zeggen dat zij hun lening hebben afbetaald. Velen van deze groep hebben geen lening aangegaan omdat maar liefst 86% van hen doorstroomde uit een andere eigendomswoning. Doorstromers brengen doorgaans de opbrengst van de verkoop in waardoor geen nieuwe (of slechts een kortlopende) lening nodig is.

Wat het huishoudtype betreft ligt het gemiddelde voordeel van de hypotheekaf trek beduidend hoger voor koppels dan voor alleenstaanden met of zonder kind. Hier vinden we de impact van de woonbonus terug (86% van de begunstigden in de analyse heeft een hypothecaire lening afgesloten na 2004). Bij de woonbonus kunnen beide ontleners immers het forfaitaire bedrag inbrengen, terwijl het systeem van bouwsparen één aftrek inhield per hypothecaire lening (Vastmans *et al.*, 2014).

Wat het type eigenaar betreft (koper of bouwer) verschilt de gemiddelde hypotheekaf trek niet significant. In de periode 2002-2013 blijkt 83% van de woningverwervingen betrekking te hebben op een koopwoning (incl. nieuwbouwwoningen) en 17% op een bouwproject. In de analyse voor 2005 (Woon-survey) lag het aandeel bouwers nog op 32%. De resultaten van het GWO 2013 toonden reeds aan dat de aankoop van een bestaande woning sterk in opmars was in het laatste decennium (Winters *et al.*, 2015).

Tabel 31 Hypotheekaftrek, waarde van de woning (gemiddelden in euro), begunstigten, doorstromers (%), naar inkomensquintielen, eigenaars die woning gekocht hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Hypotheekaftrek		Waarde van de woning*	Aandeel met een lopende lening (begunstigten)*	Aandeel doorstromers*	Verdeling begunstigten (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigten				
<i>Leeftijdsklasse</i>						
18-34 (1)	2 041 ^{al}	2 115 ^{2,3}	265 008	96,5	18,2	46,1
35-44 (2)	1 757 ^{al}	1 934 ¹	302 443	90,9	38,0	30,0
45-64 (3)	1 210 ^{al}	1 838 ²	300 056	65,8	75,7	22,3
65 en ouder (4)	274 ^{al}	1 842	278 470	14,9	86,4	1,6
<i>Huishoudtype</i>						
Alleenstaande (1)	866 ^{3,4}	1 249 ^{3,4}	230 593	69,3	44,5	20,2
Eenoudergezin (2)	1 069 ^{3,4}	1 259 ^{3,4}	274 845	84,9	44,0	5,7
Koppel zonder kind (3)	1 543 ^{al}	2 332 ^{al}	292 518	66,2	53,8	23,6
Koppel met kind (4)	2 102 ^{al}	2 236 ^{al}	312 645	94,0	39,1	49,6
Overige (5)	-	-	-	-	-	1,0
<i>Type eigenaar</i>						
Koper (1)	1 585	1 982	264 184	80,0	42,5	82,6
Bouwer (2)	1 599	2 057	381 616	77,7	56,2	17,4
Totaal	1 588	1 995	285 389	80,0	44,8	100,0

1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

* Heeft betrekking op alle eigenaars die woning gekocht hebben in periode 2002-2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Om een beter inzicht te krijgen in de mechanismen van de hypotheekaftrek hebben we aparte analyses uitgevoerd van het oude systeem (bouwsparen en bijkomende interestaftrek) en de woonbonus. Voor het oude systeem hebben we de analyseperiode uitgebreid tot 1996-2004 om voldoende observaties te hebben. Het jaartal 1996 is gekozen opdat de periode voor het oude stelsel even lang zou zijn als voor de woonbonus (2005-2013). Het gemiddelde voordeel voor beide stelsels per inkomensquintiel (berekend voor de begunstigten) en de verdeling ervan over de quintielen is weergegeven in tabel 32. Zowel equivalente als niet-equivalente inkomensquintielen zijn gehanteerd om het inkomenseffect zo goed mogelijk te kunnen inschatten.

De gemiddelde subsidie in het oude stelsel bedraagt 1 184 euro/jaar en loopt op van 521 euro in het eerste tot 1 360 euro in het vijfde quintiel (verhouding 0,38). Zoals reeds toegelicht in hoofdstuk 2 wordt het voordeel van het bouwsparen (de grootste subsidiecomponent) bepaald op basis van de marginale aanslagvoet, maar het voordeel is ook (deels) positief gerelateerd aan het ontleende bedrag. Doordat hogere inkomensgroepen meer lenen is er naast de marginale aanslagvoet dus nog een bijkomend inkomenseffect. Ten derde is ook nog een inkomensbegrenzing van het voordeel die enkel van kracht is bij de lagere belastbare inkomens (Goeyvaerts & Buyst, 2014).

Het voordeel van de woonbonus bedraagt in 2013 gemiddeld 2 137 euro en stijgt minder sterk met het inkomen dan het voordeel in het oude stelsel: van 1 911 euro in quintiel 1 tot 2 264 euro in quintiel 5 (verhouding 0,84). Wanneer de niet-equivalente quintielen worden gebruikt, is de stijging wel meer uitgesproken omdat in deze benadering alleenstaanden (met of zonder kind) oververtegenwoordigd zijn in de lagere inkomensquintielen. Zoals reeds vermeld is het voordeel van de woonbonus gemiddeld veel hoger voor koppels omdat beide ontleners het forfaitaire woonbonusbedrag kunnen aftrekken.

Wanneer we de equivalente inkomens beschouwen, valt 32% van de woonbonus-begunstigten in zowel het vierde als vijfde quintiel. Deze cijfers zijn gelijkaardig aan deze die voortkwamen uit de studie

naar woonfiscaliteit van Vastmans *et al.* (2014). In deze studie werd op basis van EU-SILC gegevens (en het EUROMOD-simulatiemodel) berekend dat resp. 32,8% en 33,1% van de ontvangers van de woonbonus in 2012 behoorden tot quintielen 4 en 5.

Tabel 32 Hypotheekaftrek: oude systeem (t.e.m. 2004) en woonbonus (vanaf 2005), gemiddelden in euro, verdeling begunstigden, naar inkomensquintielen, eigenaars met hypotheek (begunstigden) die woning verworven hebben in periode 1996-2013, Vlaanderen, 2013

	Hypotheekaftrek Oude systeem		Woonbonus	
	Gemiddelde	Verdeling (kolom %)	Gemiddelde	Verdeling (kolom %)
<i>Niet-equivalent inkomensquintiel</i>				
1	-	4,7	1 413 ^{3,4,5}	4,3
2	737 ^{al}	8,7	1 377 ^{3,4,5}	14,1
3	929 ^{al}	18,1	1 825 ^{al}	14,5
4	1 222 ^{al}	27,3	2 320 ^{al}	34,5
5	1 398 ^{al}	41,2	2 500 ^{al}	32,6
<i>Equivalent inkomensquintiel</i>				
1	521 ^{al}	9,7	1 911 ^{4,5}	7,3
2	813 ^{al}	9,3	1 957 ^{4,5}	8,3
3	1 106 ^{al}	18,7	1 912 ^{4,5}	20,1
4	1 278 ^{1,2,3}	33,9	2 241 ^{1,2,3}	32,1
5	1 360 ^{1,2,3}	28,4	2 264 ^{1,2,3}	32,2
Totaal	1 184	100,0	2 137	100,0
N	481		920	

1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

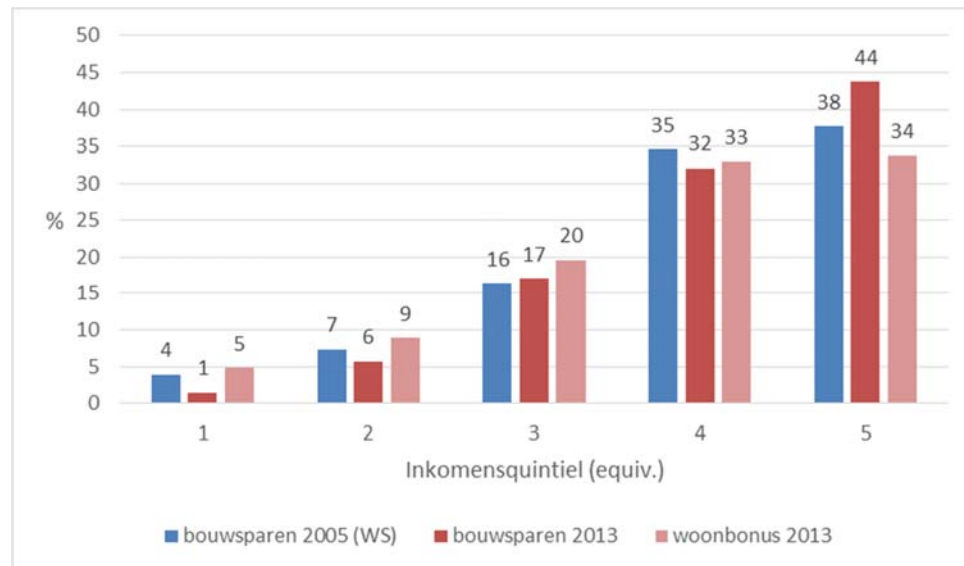
De verdelingscijfers voor het bouwsparen uit tabel 32 zijn niet goed vergelijkbaar met de studie van Vastmans *et al.* (2014) omdat de referentieperiode in onze analyse slechts 9 jaar bedraagt terwijl alle lopende leningen werden geanalyseerd in de studie naar de woonfiscaliteit.

In figuur 20 wordt de quintielverdeling van de totaalsubsidie getoond voor het oude systeem (voornamelijk bouwsparen) in zowel 2005 als 2013, en de woonbonus in 2013. We stellen vast dat het aandeel dat in het hoogste quintiel beland voor het bouwsparen toegenomen is tussen 2005 en 2013, van 38 naar 44%. Dit is het gevolg van twee evoluties: het inkomen en bijgevolg de marginale aanslagvoet van de begunstigden stijgt over de levensloop (pensionering niet meegerekend) en het voordeel van het bouwsparen neemt toe over de tijd omdat de annuïteitenformule populair is in Vlaanderen, waarbij vaste bedragen worden afbetaald. In de eerste jaren bevatten deze vaste aflossingen relatief veel interest maar na verloop van tijd wordt het kapitaalbestanddeel groter en kan er meer ingebracht worden bij de vermindering voor bouwsparen. Aangezien hogere inkomens meer lenen, zullen zij na verloop van tijd meer kunnen inbrengen bij het bouwsparen en groeit de inkomenskloof.

Doordat de woonbonus een forfaitair bedrag betreft - weliswaar verrekend aan de marginale aanslagvoet anno 2013 - is het systeem minder omgekeerd verdelend dan het oude stelsel van hypotheekaftrek. Dit kunnen we duidelijk vaststellen in figuur 20. De invoering van een vaste aanslagvoet van 40% (i.p.v. de marginale aanslagvoet) vanaf aanslagjaar 2016 zal ervoor zorgen dat de woonbonus nog minder averechts verdelend werkt. Simulaties op basis van EU-SILC data voor 2012 en de EUROMOD-simulatietool wezen uit dat een invoering van een vast tarief van 45% ertoe zou leiden dat van het

totaalbedrag er 1,5% minder terecht komt in het vijfde quintiel, 0,5% meer in quintiel 1 en 0,7% meer in quintiel 3. Er werd in de betreffende studie geen simulatie uitgevoerd voor de invoering van een tarief van 40% (Goeyvaerts *et al.*, 2014).

Figuur 20 Hypotheekaf trek, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen (%), naar type, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013, Woonsurvey 2005

Tot slot bekijken we de hypotheekaf trek in het oude systeem en de woonbonus naar de overige gezinskenmerken (tabel 33). Op vlak van leeftijd ligt het voordeel in het oude systeem gemiddeld het laagst bij de jongste groep, terwijl het voordeel voor deze groep het hoogst ligt bij de woonbonus. Dit laatste effect wordt verklaard doordat er zich meer koppels in de jongste groep bevinden (die een dubbele woonbonus kunnen inbrengen). Het leeftijdseffect bij het oude stelsel wordt verklaard doordat het voordeel toeneemt over de tijd (zie hoger).

Tabel 33 toont ook dat de gemiddelde subsidie bij de woonbonus bijna dubbel zo hoog uitvalt bij de koppels dan de alleenstaanden (met of zonder kind), wat zoals vermeld een gevolg is van de mogelijkheid voor beide ontleners om de woonbonus toe te passen. In het oude stelsel ligt het voordeel voor de koppels circa 300 euro hoger dan voor de alleenstaanden. Dit verschil komt niet voort uit de marginale aanslagvoet aangezien deze gemiddeld hoger ligt voor alleenstaanden/eenoudergezinnen, wat niet onlogisch is gezien zij hun woningverwerving alleen dienen te financieren. Het voordeel voor koppels ligt echter hoger omdat zij gemiddeld meer lenen (cijfers niet in tabel).

Tabel 33 Hypotheekaf trek: oude systeem (t.e.m. 2004) en woonbonus (vanaf 2005), gemiddelden in euro, verdeling begunstigten, naar leeftijdsklasse en huishoudtype, eigenaars die woning verworven hebben in periode 1996-2013, Vlaanderen, 2013

	Hypotheekaf trek: oude systeem		Woonbonus	
	Gemiddelde	Verdeling (kolom %)	Gemiddelde	Verdeling (kolom %)
<i>Leeftijdsklasse</i>				
18-34 (1)	1 027 ^{2,3}	10,1	2 187 ³	50,5
35-44 (2)	1 195 ¹	46,5	2 157 ¹	27,1
45-64 (3)	1 223 ¹	42,3	2 011 ^{1,2}	20,5
65 en ouder (4)	-	1,1	-	1,8
<i>Huishoudtype</i>				
Alleenstaande (1)	959 ^{3,4}	16,0	1 291 ^{3,4}	20,6
Eenoudergezin (2)	949 ^{3,4}	5,9	1 278 ^{3,4}	6,1
Koppel zonder kind (3)	1 215 ^{1,2}	14,5	2 414 ^{al}	25,5
Koppel met kind (4)	1 267 ^{1,2}	61,5	2 489 ^{al}	46,8
Overige (5)	-	2,2	-	0,9
<i>Type eigenaar</i>				
Koper (1)	1 162 ²	75,3	2 111 ²	84,0
Bouwer (2)	1 254 ¹	24,7	2 276 ¹	16,0
Totaal	1 184	100,0	2 137	100,0
N	481		920	

1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5.2 Vermindering van registratierechten

De subsidie door de vermindering van de registratierechten (ten gevolge van klein beschrijf) bedraagt in 2013 gemiddeld 181 euro/jaar voor de begunstigten volgens de gebruikskostenmethode (tabel 34). Voor alle eigenaars (verhuisd sinds 2002) komt dit gemiddeld neer op 92 euro aangezien 51% van alle eigenaars van dit voordeel geniet. Dit is gemiddeld minder dan de geïndexeerde bedragen voor de analyse van 2005. Toen kenden de begunstigten een gemiddeld voordeel van 328 euro en alle eigenaars samen 157 euro (Haffner & Heylen, 2014). Dat dit voordeel gedaald is, heeft te maken met de berekening van de gebruikskost van de 'niet betaalde' registratierechten. Hierbij wordt beroep gedaan op een alternatieve rendementsberekening die vertrekt van de OLO op 10 jaar. Deze lag in 2013 (2,43%) aanzienlijk lager dan in 2005 (3,40%).

Binnen de groep van begunstigten ligt het voordeel in 2013 gemiddeld het hoogst in de twee hoogste quintielen en het laagst in quintiel 3. Deze verschillen zijn gerelateerd aan de kooprijverschillen tussen de inkomensgroepen aangezien de registratierechten en de bijhorende vermindering procentueel worden berekend. De verschillen tussen de quintielen inzake geschatte woningwaarde (tabel 30) geven een indicatie van de verschillen in de aankooprij.

Niet onverwacht ligt het aandeel begunstigten van de vermindering (het aandeel dat van een klein beschrijf genoten heeft) lager in de hoogste inkomensgroepen. Dit was ook zo in de verdelingsanalyse voor data van 2005 (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 34 Subsidie door vermindering registratierechten (via klein beschrijf), kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) (gemiddelden in euro), aandeel klein beschrijf (%), aandeel begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar equivalente inkomensquintielen, eigenaars die woning verworven hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Subsidie registratierechten		Kadastraal inkomen* (niet- geïndexeerd)	Aandeel begunstigden* (klein beschrijf)	Verdeling begunstigden (kolom %)	Verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden				
Inkomensquintiel						
1	102	171 ⁵	681	59,6	9,8	9,3
2	84	165 ^{4,5}	699	51,1	11,7	10,6
3	88	155 ^{4,5}	648	56,7	22,2	19,1
4	93	184 ^{2,3,5}	690	50,7	28,2	28,7
5	95	209 ^{al}	771	45,5	28,0	32,3
Totaal	92	181	711	51,1	100,0	100,0

N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

* Heeft betrekking op alle eigenaars die woning gekocht hebben in periode 2002-2013.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

De subsidie door vermindering van registratierechten verschilt in 2013 gemiddeld niet significant tussen de leeftijdsklassen, zo laat tabel 35 zien. We zien wel dat het aandeel begunstigden (van klein beschrijf) toeneemt naarmate men jonger is. Jongere groepen zien hun eerste eigen woning minder vaak als een definitieve en verwerven woningen die gemiddeld minder waard zijn (zie tabel 31). Bijgevolg vallen zij vaker onder klein beschrijf. Dit effect zorgt ervoor dat het gemiddelde fiscale voordeel over alle eigenaars heen afneemt met de leeftijd.

Op vlak van gezinstype zijn het de alleenstaanden en eenoudergezinnen die goedkopere woningen verwerven (tabel 31) en daardoor relatief meer onder klein beschrijf vallen (tabel 35). Binnen de groep van begunstigden kennen alleenstaanden een significant lager voordeel omdat zij lagere koopprijzen kennen en door de procentueel berekening dus ook een lagere gemiddelde subsidie.

Bouwers van woningen kunnen niet genieten van de vermindering van registratierechten voor bescheiden woningen, zoals tabel 35 ook duidelijk maakt. Van de kopers heeft 62% kunnen genieten van een klein beschrijf.

Tabel 35 Subsidie door vermindering registratierechten (via klein beschrijf), kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) (gemiddelden in euro), aandeel klein beschrijf (%), aandeel begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar achtergrondkenmerken, eigenaars die woning verworven hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Subsidie registratierechten		Kadastraal inkomen* (niet-geïndexeerd)	Aandeel begunstigden* (klein beschrijf)	Verdeling begunstigden (kolom %)	Verdeling begunstigden (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden				
<i>Leeftijdsklasse</i>						
18-34 (1)	111 ^{3,4}	178	635	62,5	46,7	111 ^{3,4}
35-44 (2)	101 ^{3,4}	184	697	55,0	28,6	101 ^{3,4}
45-64 (3)	70 ^{1,2}	181	779	38,4	20,4	70 ^{1,2}
65 en ouder (4)	50 ^{1,2}	199	873	25,4	4,4	50 ^{1,2}
<i>Huishoudtype</i>						
Alleenstaande (1)	98	157 ^{2,3,4}	600	62,7	28,5	98
Eenoudergezin (2)	100	185 ¹	707	53,8	5,6	100
Koppel zonder kind (3)	88	198 ¹	760	44,2	24,7	88
Koppel met kind (4)	92	189 ¹	739	48,6	40,2	92
Overige (5)	-	-	-	-	1,0	-
<i>Type eigenaar</i>						
Koper (1)	112 ²	181	657	61,8	100,0	112 ²
Bouwer (2)	0 ¹	0	960	0,0	0,0	0 ¹
Totaal	92	181	711	51,1	100,0	92

N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5.3 Verlaagd btw-tarief bij renovatiewerken

Het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatiewerken geldt voor woningen die maximum 5 jaar oud zijn. Het GWO wijst uit dat 51% van de eigenaars die hun woning hebben verworven tussen 2002 en 2013 van deze gunstmaatregel heeft genoten (tabel 36). Dit aandeel ligt opvallend lager in het tweede inkomensquintiel (44%). De verklaring is dat oudere gezinnen oververtegenwoordigd zijn in dit quintiel. De kosten van de uitgevoerde renovatiewerken bedragen gemiddeld circa 40 300 euro, en vallen gemiddeld lager uit in de twee laagste quintielen. Bijgevolg ligt de gemiddelde subsidie voor de begunstigden ook lager in quintielen 1 en 2. Gemiddeld bedraagt de btw-subsidie 117 euro voor de begunstigden en 60 euro voor alle eigenaars samen. Door de scheve verdeling van het eigenaarschap over de inkomensgroepen behoort 30% van de begunstigden tot zowel het vierde als het vijfde inkomensquintiel. Voor de verdeling van het totale subsidiebedrag liggen deze percentages nog hoger (resp. 33 en 32%) omdat de hogere quintielen hogere voordelen kennen, als gevolg van duurdere renovatiewerken. Deze conclusie werd reeds gemaakt in de eerdere verdelingsstudie die gebaseerd was op de Woonsurvey 2005. Toen bleek dat achtereenvolgens 28 en 43% van het subsidiebedrag terecht kwam in quintielen 4 en 5 (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 36 Subsidie door verlaagd btw-tarief bij renovatiewerken, kosten renovatiewerken (gemiddelden in euro), aandeel woningen met renovatiewerken en verlaagd btw-tarief (%), verdeling begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar equivalente inkomensquintielen, eigenaars die woning verworven hebben in 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Subsidie verlaagd btw-tarief		Kosten renovatie- werken*	Aandeel begunstigden	Verdeling begunstigden (kolom %)	Verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden				
Inkomensquintiel						
1	44	79 ^{3,5}	27 385	55,0	8,6	6,1
2	39	88 ⁴	26 258	44,1	10,2	7,6
3	64	122 ¹	41 137	52,3	20,5	21,3
4	70	127 ^{1,2}	42 916	54,9	30,6	33,2
5	61	124 ¹	44 483	49,3	30,1	31,8
Totaal	60	117	40 273	51,4	100,0	100,0

N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

* Voor degenen die werken hebben uitgevoerd (=51,5%).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel 37 toont de subsidie door het verlaagde btw-tarief bij renovatiewerken naar leeftijd, gezinstype en type eigenaar. Van de begunstigden kent de groep van 35 tot 44 jaar een significant hogere gemiddelde subsidie dan de overige leeftijdsgroepen. Deze groep voert ook gemiddeld de duurste renovatiewerken uit. Het aandeel begunstigden daalt naarmate de leeftijd toeneemt, wat niet onlogisch is. Onder de oudere gezinnen zijn er meer doorstromers (zie tabel 31) die vermoedelijk minder gemotiveerd zijn om nog renovatiewerken uit te voeren, en een instapklare woning verkiezen. Van alle begunstigden, behoort 44% tot de jongste groep en 5% tot de oudste.

Op vlak van gezinstype hebben de koppels met kind gemiddeld de grootste btw-subsidie (onder de begunstigden), als gevolg van een hogere renovatiekost. Koppels zonder kind die van de btw-verlaging genieten, kennen gemiddeld het laagste voordeel. Het resultaat naar huishoudtype kan verklaard worden door de leeftijdsverschillen tussen de groepen. Koppels zonder kind zijn gemiddeld het oudst en voeren bijgevolg minder grote renovatiewerken uit.

Verder laat de tabel zien - logischerwijze - dat er enkel begunstigden zijn bij de kopers. Binnen deze groep heeft 62% genoten van het btw-voordeel.

Tabel 37 Subsidie door verlaagd btw-tarief bij renovatiewerken, kosten renovatiewerken (gemiddelden in euro), aandeel woningen met renovatiewerken en verlaagd btw-tarief (%), verdeling begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar achtergrondkenmerken, eigenaars die woning verworven hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Subsidie verlaagd btw-tarief		Kosten renovatie- werken*	Aandeel begunstigden	Verdeling begunstigden (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden			
<i>Leeftijdsklasse</i>					
18-34 (1)	55 ^{2,3,4}	93 ²	33 216	58,8	43,8
35-44 (2)	90 ¹	165 ^{al}	53 325	54,4	28,5
45-64 (3)	46 ¹	109 ²	38 642	42,2	22,3
65 en ouder (4)	32 ¹	102 ²	36 244	31,5	5,4
<i>Huishoudtype</i>					
Alleenstaande (1)	64	120 ³	38 076	52,9	24,3
Eenoudergezin (2)	37	87 ⁴	31 546	41,9	4,2
Koppel zonder kind (3)	33	78 ^{1,4}	29 489	42,7	23,7
Koppel met kind (4)	78	138 ^{2,3}	47 632	56,4	47,0
Overige (5)	-	-	-	-	0,9
<i>Type eigenaar</i>					
Koper (1)	73 ²	117 ²	40 273	61,7	100,0
Bouwer (2)	0 ¹	0 ¹	0	0,0	0,0
Totaal	60	117	40 273	51,4	100,0

N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

* Voor degenen die werken hebben uitgevoerd (=51,5%).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5.4 Vermindering van de onroerende voorheffing

De subsidie door vermindering van de onroerende voorheffing bestaat uit twee componenten: enerzijds is er een procentuele vermindering (van 25%) voor bescheiden woningen (met een niet-geïndexeerd KI onder 745 euro), en anderzijds is er een forfaitaire vermindering vanaf twee kinderen ten laste.

In 2013 bedraagt de vermindering van de onroerende voorheffing gemiddeld 118 euro voor de begunstigden en 84 euro voor alle eigenaars samen (tabel 38). Ongeveer 71% van de eigenaars (verhuisd tussen 2002 en 2013) geniet van deze subsidie, en het merendeel (62%) als gevolg van het bezit van een bescheiden woning. Opvallend is dat binnen de groep van de begunstigden het voordeel gemiddeld significant hoger ligt in het laagste (equivalente) inkomensquintiel. Aangezien de vermindering procentueel wordt berekend en het laagste quintiel geen hoger KI kent dan de overige quintielen (tabel 34) kan de verklaring door niet gezocht worden. Wel is het zo dat in het eerste quintiel gezinnen met kinderen oververtegenwoordigd zijn en de vermindering door kinderlast er dus zwaarder doorweegt.

De tabel toont voorts dat het aandeel ontvangers van de vermindering lager ligt in het hoogste quintiel dan in quintielen 3 en 4. Ook in de vorige verdelingsstudie (op basis van de Woonsurvey) bleek dat bescheiden woningen ondervertegenwoordigd zijn bij de hoogste inkomens (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 38 Subsidie en bedrag onroerende voorheffing, kosten renovatiewerken (gemiddelden in euro), aandeel met KI lager dan 745 (%), verdeling begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar equivalente inkomensquintielen, eigenaars die woning verworven hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Vermindering onroerende voorheffing		Onroerende voorheffing	Aandeel met KI <745	Aandeel begunstigden	Verdeling begunstigden (kolom %)	Verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %)
	Alle eigenaars	Begunstigden					
<i>Inkomensquintiel</i>							
1	102 ^{2,5}	146 ^{al}	381	64,0	69,9	8,2	10,2
2	74 ^{1,3}	117 ¹	425	55,8	63,3	10,4	10,3
3	94 ^{2,5}	120 ¹	360	66,9	78,2	21,9	22,4
4	86	114 ¹	404	64,7	75,5	30,1	29,1
5	75 ^{1,3}	112 ¹	469	59,5	66,7	29,3	28,0
Totaal	84	118	419	62,4	71,4	100,0	100,0

N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

In tabel 39 zien we de vermindering van onroerende voorheffing (gemiddelden en verdeling) opgedeeld naar achtergrondkenmerken. Binnen de groep begunstigden blijkt de subsidie gemiddelde hoger voor de groep van 35 tot 44 jaar en voor de koppels met kind(eren), door de impact van de vermindering voor kinderlast. Het aandeel dat geniet van de vermindering voor een bescheiden woning neemt af met de leeftijd. Jonge gezinnen opteren dus relatief meer voor kleinere, minder waardevolle woningen (zie ook tabel 31). Naar gezinstype ligt het aandeel begunstigden van de vermindering voor een bescheiden woning het hoogst bij de alleenstaanden en het laagste voor de kinderloze koppels.

Tabel 39 Subsidie en bedrag onroerende voorheffing, kosten renovatiewerken (gemiddelden in euro), aandeel woningen met renovatiewerken en verlaagd btw-tarief (%), verdeling begunstigden (kolom %) en verdeling totaalbedrag subsidie (kolom %), naar achtergrondkenmerken, eigenaars die woning verworven hebben in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013

	Vermindering onroerende voorheffing		Onroerende voorheffing	Aandeel met KI <745	Aandeel begunstigden	Verdeling begunstigden (kolom %)
	Alle	Begunstigden				
<i>Leeftijdsklasse</i>						
18-34 (1)	94 ^{al}	116 ²	353	70,8	81,3	43,4
35-44 (2)	108 ^{al}	135 ^{al}	381	66,1	79,9	29,7
45-64 (3)	61 ^{al}	105 ²	494	53,7	58,4	22,1
65 en ouder (4)	39 ^{al}	100 ²	589	39,0	39,0	4,8
<i>Huishoudtype</i>						
Alleenstaande (1)	56 ⁴	79 ^{al}	372	70,4	70,8	23,0
Eenoudergezin (2)	68 ⁴	101 ^{1,4}	434	64,2	67,5	5,0
Koppel zonder kind (3)	54 ⁴	93 ^{1,4}	491	56,5	57,9	23,1
Koppel met kind (4)	120 ^{al}	150 ^{al}	396	61,4	80,1	47,4
Overige (5)	-	-	-	-	-	1,4
<i>Type eigenaar</i>						
Koper (1)	83	112 ²	379	67,0	73,6	85,2
Bouwer (2)	89	150 ¹	603	39,8	59,1	14,8
Totaal	84	118	419	62,4	71,4	100,0

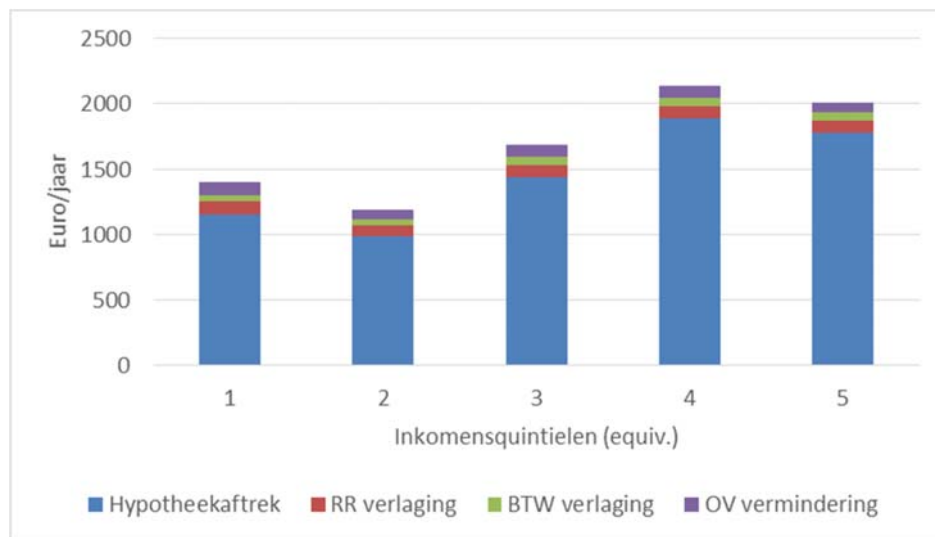
N=1 320; 1, 2, 3, 4, 5, al: de waarde verschilt significant (met $\alpha=0,05$) van de waarde voor de categorie met het betreffende cijfer (T-test).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

5.5 Fiscale voordelen voor eigenaar-bewoners: overzicht

Figuren 21 tot 23 bieden een overzicht van de fiscale subsidies voor eigenaars. Ze geven de gemiddelde bedragen weer voor alle eigenaars die hun woning hebben verworven in de periode 2002-2013 (dus niet alleen de begunstigden), achtereenvolgens opgedeeld naar (equivalente) inkomensquintielen, leeftijdsklasse en gezinstype. Wat het inkomen betreft (figuur 21) kennen quintielen 4 en 5 een gemiddeld subsidiebedrag van meer dan 2000 euro per jaar. De totaalbedragen voor de eerste drie inkomensquintielen liggen aanzienlijk lager. Vooral in het tweede quintiel valt de hypotheekaf trek laag uit door een relatief laag aandeel begunstigden. Zoals aangehaald is dit het gevolg van de oververtegenwoordiging van ouderen in deze inkomensgroep.

Figuur 21 Fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners, gemiddelde bedragen in euro/jaar, naar equivalente inkomensquintielen, voor eigenaars die hun woning hebben verworven in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013



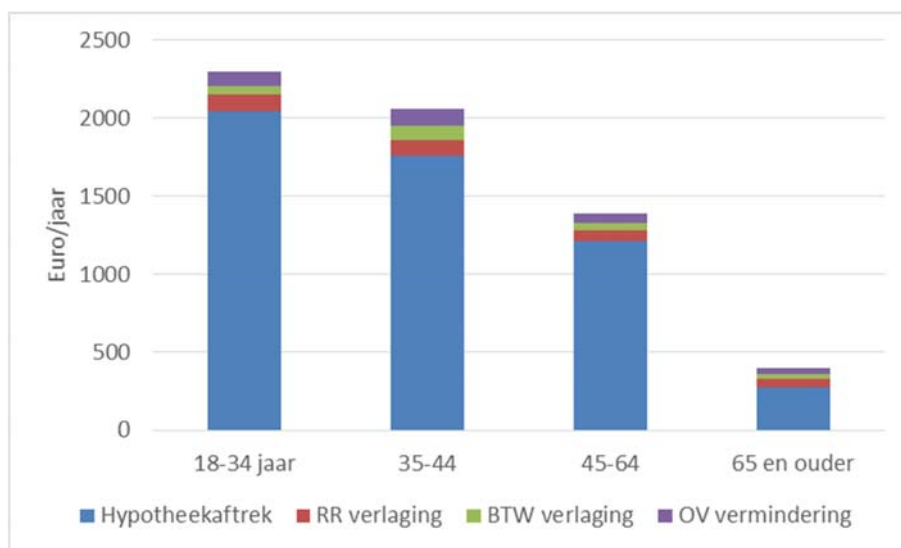
N=1 320.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Zoals figuur 22 laat zien, neemt het totaalbedrag voor de fiscale subsidie sterk af naarmate de leeftijd toeneemt (figuur 22). Het gemiddelde daalt met de leeftijd voor elk van de vier subsidies, voornamelijk omdat oudere gezinnen ondervertegenwoordigd zijn bij de eigenaars die de jongste tien jaar zijn verhuisd. Uit deze cijfers kan men dus niet veel conclusies trekken.

In figuur 23 zijn de gemiddelde totaalbedragen van de fiscale subsidies getoond naar huishoudtype. Binnen de groep van eigenaars (die laatste 10 jaar verhuisd zijn) ligt het gemiddelde het laagst voor alleenstaanden en het hoogst voor koppels met kind. Deze uitkomst wordt sterk beïnvloedt door de verdeling van het percentage begunstigden van de hypotheekaf trek (zie tabel 30).

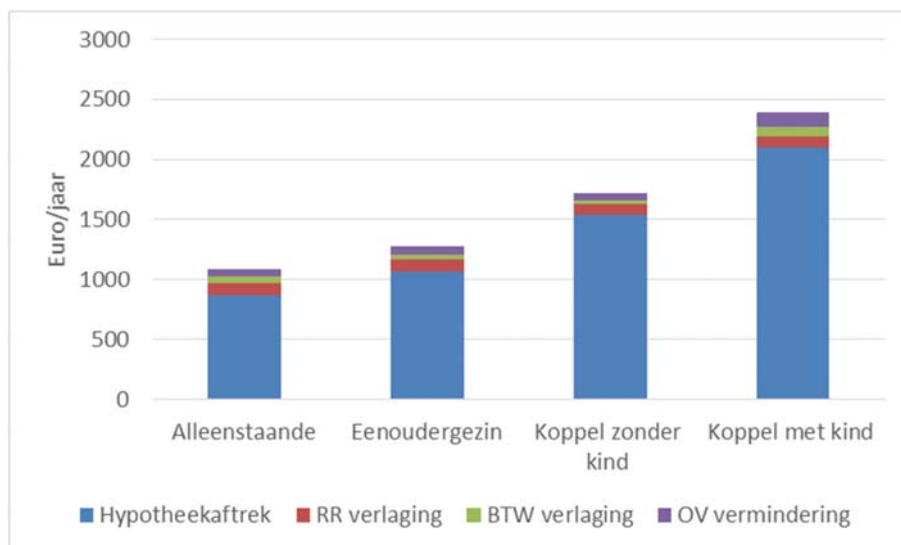
Figuur 22 Fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners, gemiddelde bedragen in euro/jaar, naar leeftijdsklassen, voor eigenaars die hun woning hebben verworven in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013



N=1 320.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 23 Fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners, gemiddelde bedragen in euro/jaar, naar leeftijdsklassen, voor eigenaars die hun woning hebben verworven in periode 2002-2013, Vlaanderen, 2013



N=1 320.

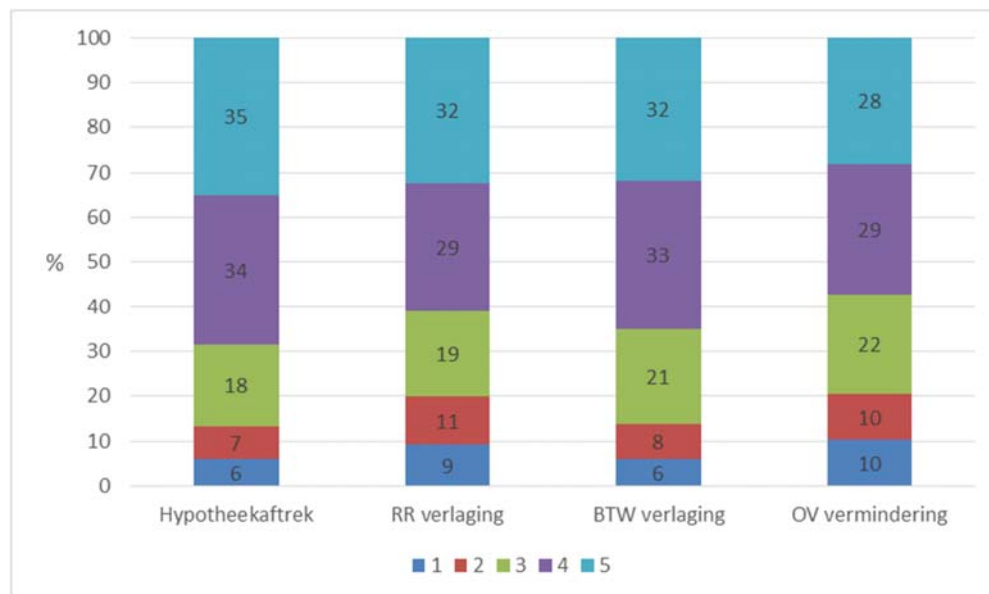
Bron: Grote Woononderzoek 2013

Figuur 24 toont de verdeling in 2013 van het totale subsidiebedrag per fiscale subsidie over (equivalente) inkomensquintielen. De verdeling is hier wel beperkt tot de groep die hun woning heeft gekocht tussen 2002 en 2013. Hoger kwam reeds aan bod dat resp. 34 en 35% van de subsidie bij de hypotheekaf trek in quintielen 4 en 5 terecht kwam. Deze percentages liggen iets lager voor de vermindering van de registratierechten (klein beschrijf) en de vermindering van de onroerende voorheffing. Bij deze subsidies komt er een relatief groter deel terecht in de twee laagste quintielen (20%), deels als gevolg van de voorwaarde van bescheiden woningen. Deze zijn immers ondervertegenwoordigd in

het hoogste quintiel. Bij het klein beschrijf geldt bovendien dat bouwers - die een sterker inkomensprofiel hebben dan kopers - niet in aanmerking komen, wat een bijkomend inkomenseffect genereert. De verdeling van de subsidie door verlaagd btw-tarief (voor renovatiewerken) is sterk gelijkend aan de verdeling van de hypotheekaf trek. De hoogte van deze btw-subsidie is sterk gerelateerd aan de kost van de werken, die hoger uitvalt in de hogere quintielen.

Deze mechanismen, die de hoogte en de verdeling van de fiscale subsidies bepalen, werden reeds blootgelegd in de eerdere verdelingsstudie (Heylen & Winters, 2012).

Figuur 24 Fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen (%), naar type, Vlaanderen, 2013



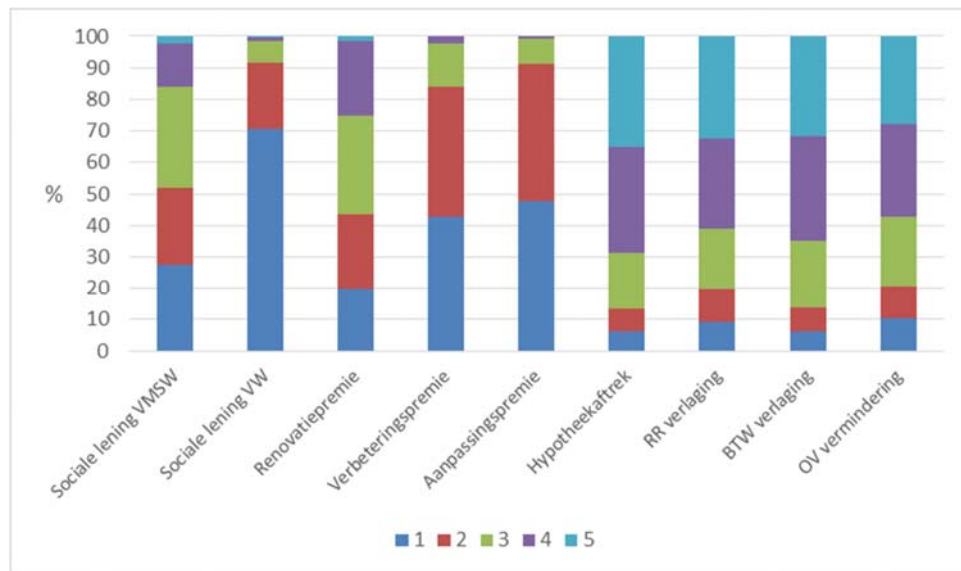
N=1 320

Bron: Grote Woononderzoek 2013

6. Overzicht alle subsidies

Figuur 25 geeft de inkomensverdeling weer van de woonsubsidies voor eigenaar-bewoners die in deze studie aan bod kwamen (verdeling van totaalbedragen). Wat opvalt, is dat de fiscale subsidies in veel sterkere mate terecht komen in de twee hoogste quintielen dan de overige. Als gevolg van de striktere inkomensvoorwaarden (zie tabel 4) komen de verbeterings- en aanpassingspremie relatief meer terecht in de twee laagste quintielen dan de renovatiepremie, die het grootste bereik kent in het middelste inkomensquintiel. Voorts valt op dat de subsidie bij sociale leningen van het Vlaams Woningfonds in sterkere mate belandt in het eerste quintiel dan de subsidie van de sociale leningen bij de VMSW. Dit resultaat heeft mogelijk te maken met de verschillen in solvabiliteitsvereisten die er waren tussen beide stelsels. Vanaf 2014, en het eengemaakt leningenbesluit, zijn echter dezelfde voorwaarden van kracht.

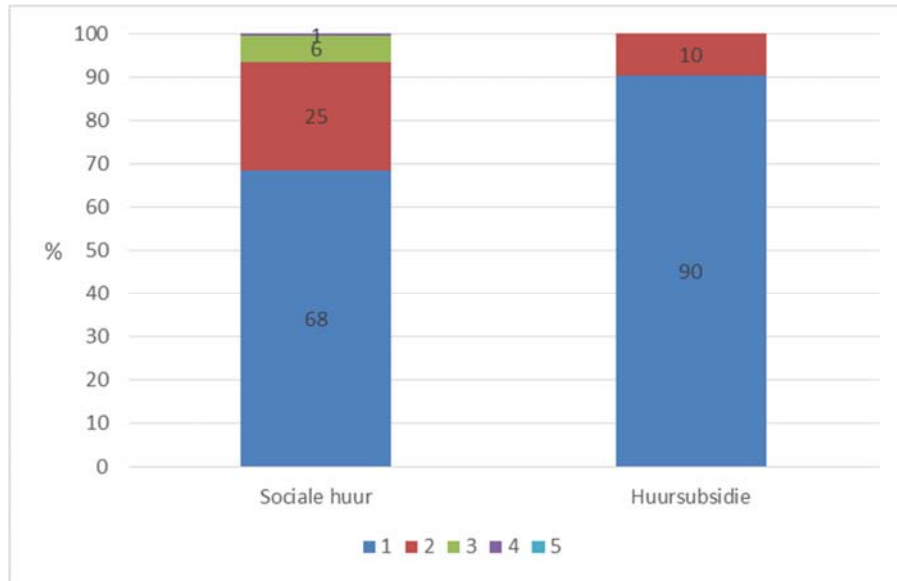
Figuur 25 Woonsubsidies voor eigenaar-bewoners, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen (%), naar type subsidie, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen

De inkomensverdeling van de subsidies voor de huurders (van totaalbedragen) anno 2013 is weergegeven in figuur 26. Hier wordt duidelijk dat de huursubsidie veel selectiever is dan de sociale huisvesting, met 90% van het subsidiebedrag dat terecht komt in quintiel 1 tegenover 68% bij de sociale huur. De huursubsidie heeft ook geen begunstigden in het derde quintiel, terwijl 6% van de subsidie sociale huur daar terecht komt. De inkomensgrenzen bij de huursubsidie liggen dan ook beduidend lager dan bij de sociale huur (tabel 4).

Figuur 26 Woonsubsidies voor huurders, totaalbedrag naar equivalente inkomensquintielen, naar type, Vlaanderen, 2013



Bron: VMSW, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Tabel 35 toont het aantal begunstigden van de verschillende woonsubsidies en de gemiddelden per jaar, per begunstigde. De situatie van 2013 wordt vergeleken met deze in 2008, in prijzen van 2013. De tabel maakt duidelijk dat het bereik van de fiscale subsidies voor eigenaars veel groter is dan van de renovatiepremies en de sociale leningen. Op de hypotheekaf trek na, kennen deze fiscale subsidies echter geen hoge bedragen. De renovatiepremies kennen wel relatief hoge gemiddelde bedragen, maar deze zijn eenmalig terwijl de fiscale subsidies blijven 'doorlopen' in de berekening met de gebruikskostenmethode.

Wat de sociale leningen betreft zien we dat in 2013 het gemiddelde voordeel duidelijk hoger uitvalt bij het Vlaams Woningfonds dan bij de VMSW, wat ook het geval was in 2008. In vergelijking met 2008 zijn de subsidiebedragen bij de leningen gedaald, ten gevolge van een kleinere kloof in 2013 tussen theoretische en werkelijke (sociale) rentevoet. Het voordeel van de hypotheekaf trek is gemiddeld beduidend toegenomen ten gevolge van de invoering van de woonbonus in 2005. De fiscale subsidies door verlaagd btw-tarief en vermindering van registratierechten vallen in 2013 lager uit doordat het rendement van een alternatieve investering gedaald is tussen 2002-2013. Dit rendement (OLO op 10 jaar) wordt gebruikt bij de subsidiebepaling in de gebruikskostenberekening. De vermindering van onroerende voorheffing valt in 2013 hoger uit doordat deze keer ook de vermindering voor gezinslast in de berekening is verwerkt.

Voorts zien we dat het aantal sociale huurders met meer dan 9 000 is toegenomen tussen 2008 en 2013, terwijl de gemiddelde subsidie in de sociale huur licht in gestegen. Het aantal begunstigden van de huursubsidie is ook toegenomen (met circa 1 400) maar het aantal blijft beperkt in vergelijking met de sociale huisvesting en de aantallen van de fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners. Het systeem van de huurpremie bestond nog niet in 2008 en kent ongeveer 3 500 begunstigden in december 2013. Hun subsidie valt gemiddeld wel lager uit dan de huursubsidie en de subsidie sociale huur.

Wanneer alle subsidiebedragen worden opgeteld, bedraagt de verhouding tussen de subsidies gericht op eigenaars tegenover huurders 4,9 in 2013. Er zijn in 2013 ook 2,6 meer eigenaar dan huurders in Vlaanderen (volgens het GWO, Winters *et al.*, 2015). Wanneer dit in rekening wordt gebracht, ontvangt een eigenaar in Vlaanderen gemiddeld 88% meer aan woonsubsidie dan een huurder. Volgens de verdelingsstudie uit 2012 (met jaartallen 2005 voor surveygegevens en 2008 voor administratieve data) bedroeg de verhouding tussen subsidies gericht op eigenaars t.o.v. huurders 4,3 (Heylen & Winters, 2012).

Tabel 40 Woonsubsidies, aantal begunstigden en gemiddelde bedrag per begunstigde (in prijzen van 2013), 2008/2013, Vlaanderen

	2013		2008	
	Aantal begunstigden	Gemiddelde subsidie/jaar	Aantal begunstigden	Gemiddelde subsidie/jaar
<i>Eigenaar-bewoners*</i>				
Sociale lening VMSW**	16 720	654	22 958	1 016
Sociale lening VW**	19 196	1 185	28 451	1 465
Hypotheekaf trek	832 950	1 995	835 562	1 323
Vermindering registratierechten ¹	975 253	181	884 895	328
Btw-verlaging voor renovatie ¹	969 561	117	986 713	237
Vermindering onroerende voorheffing	1 354 729	118	1 192 201	76 ***
Renovatiepremie ²	16 378	5 656	14 686	6 927
Verbeteringspremie ²	6 955	1 116	4 309	1 161
Aanpassingspremie ²	2 427	1 209	740	1 284
<i>Huurders</i>				
Sociale huur	138 411	3 120	129 081	3 061
Huursubsidie	9 529	2 214	8 095	1 333
Huurpremie	3 537	1 795	-	-

* Het aantal eigenaar-bewoners is berekend volgens ADSEI-cijfers over het aantal gezinnen en % eigenaar-bewoners op basis van GWO 2013 (70,5%) en Woonsurvey 2005 (74,4%).

** Voor 2013: leningen afgesloten in de periode 2003-2013, voor 2008: alle lopende leningen.

*** De berekening hield geen rekening met de vermindering voor gezinslast, enkel met de vermindering voor bescheiden woningen.

1 Subsidies met een eenmalig karakter, en met de gebruikskostenmethode 'verspreid' over de tijd. De gemiddelde bedragen liggen daarom relatief laag terwijl het aantal begunstigden relatief hoog is.

2 Subsidies met een eenmalig karakter, en bij de berekening niet verspreid over de tijd. De gemiddelde bedragen liggen daarom relatief hoog terwijl het aantal begunstigden relatief laag uitvalt.

Bronnen: Grote Woononderzoek 2013, VMSW, Vlaams Woningfonds, Agentschap Wonen-Vlaanderen; Haffner & Heylen (2014)

Tot slot werpen we een blik op de officiële overheidsuitgaven voor woonsubsidies in Vlaanderen opgedeeld naar deelmarkt. De uitgaven van de Vlaamse overheid uit 2013 voor de niet-fiscale woonsubsidies zijn per maatregel terug te vinden in tabel B2 (bijlage 3). Daarnaast toont tabel B3 (bijlage 3) de fiscale uitgaven voor eigenaar-bewoners voor (aanslagjaar) 2012. Het bovenste deel van tabel B3 bevat de uitgaven die duidelijk toewijsbaar zijn aan de deelmarkten op basis van begrotingsdocumenten. Het onderste deel bevat de uitgaven die niet zomaar toewijsbaar waren, maar die via een verdeelsleutel werden toegewezen gebaseerd op de kennis en de veronderstellingen over het gebruik van de maatregel. Voor meer technische uitleg verwijzen we naar het rapport van Haffner *et al.* (2014) waarin deze cijfers werden verzameld en berekend.

Voor 2013 bedroegen de totale uitgaven voor de niet-fiscale woonsubsidies 594,7 miljoen euro. Hier- van was 38% bestemd voor eigenaar-bewoners, 54% voor sociale huurders en 8% voor private huur- ders. De fiscale uitgaven voor eigenaar-bewoners bedroegen 1 629,8 miljoen euro in 2012. Van dit bedrag was 827,9 miljoen euro bestemd voor de woonbonus en 462,6 miljoen euro voor het oude stelsel van hypotheekaftrek (bouwsparen en bijkomende interestaftrek). Wanneer deze uitgaven voor niet-fiscale en fiscale woonsubsidies worden samengeteld, komen we uit op 2 224,5 miljoen euro. Hiervan komt 84% terecht bij eigenaar-bewoners, 14% bij sociale huurders en 2% bij private huurders. De verhouding tussen de overheidsuitgaven voor eigenaars en huurders bedraagt 5,1.

7. Conclusie

Samenvatting van studie-opzet en resultaten

In deze studie hebben we voor 2013 zowel de hoogte als de verdeling van de woonsubsidies in Vlaanderen onderzocht. Hierbij hadden we aandacht voor verschillen en verdelingen op vlak van inkomen, leeftijd, gezinstype en nationaliteit. Zowel tegemoetkomingen, impliciete subsidies als fiscale voordelen kwamen hierbij aan bod. Alle overheidsinitiatieven die zorgen voor een daling van de kost van de productie of consumptie van wonen, op zowel een impliciete als expliciete manier, beschouwden we als een subsidie (Haffner & Oxley, 1999). De studie betreft een herhaling van een eerdere verdelingsstudie uit 2012, toen data werd gehanteerd uit 2005 (fiscale subsidies) en 2008 (niet-fiscale subsidies) (Heylen & Winters, 2012; Haffner & Heylen, 2014).

De gebruikskostenmethode werd gebruikt om de woonkosten en bijhorende subsidies te berekenen. Bij deze methode wordt de woning gezien als een investeringsgoed dat woondiensten voortbrengt. De consumptie van deze woondiensten is de gebruikskost van wonen. De werkelijke gebruikskost van wonen werd hierbij vergeleken met een theoretische gebruikskost. Deze laatste refereert naar een hypothetische situatie waarin de subsidiesystemen niet bestaan. Voor de huursector komt de theoretische gebruikskost neer op de markthuur. De werkelijke gebruikskost wordt berekend door van de markthuur de huursubsidie of de impliciete subsidie in de sociale huisvesting in mindering te brengen.

In de eigendomssector is de berekening van de gebruikskost gecompliceerder. De kost van het eigen vermogen (in de woning) wordt mee in rekening gebracht, net als de eventuele waardeinstijging van de woning. De kost van het vreemd vermogen (de interest) wordt meegeteld, terwijl de kapitaalflossing geen deel uitmaakt van de gebruikskost. De theoretische gebruikskost bij de eigenaars houdt geen rekening met de mogelijke fiscale voordelen, zijnde de hypotheekaf trek, het verlaagde btw-tarief bij renovatie en verlaagde registratierechten of verminderde onroerende voorheffing voor bescheiden woningen. Voor al deze mogelijke voordelen wordt telkens het volle tarief aangerekend. De werkelijke gebruikskost houdt daarentegen wel rekening met deze fiscale voordelen. Het verschil tussen beide vormt het subsidiebedrag.

Het eerste deel van het rapport heeft betrekking op de niet-fiscale woonsubsidies anno 2013. Zij werden berekend op basis van administratieve databestanden van de VMSW (sociale huur, sociale lening), het Vlaams Woningfonds (sociale lening) en het Agentschap Wonen-Vlaanderen (huursubsidie, huurpremie, renovatiepremie, verbeterings- en aanpassingspremie).

Wat de *sociale huisvesting* betreft, werd de subsidie berekend als het verschil tussen de werkelijke of sociale huur en de (geschatte) markthuur of theoretische huur. Het aantal sociale huurders bedraagt ongeveer 138 400 in 2013. Tegenover 2008 zijn er circa 9 300 huurders bijgekomen. De gemiddelde subsidie in 2013 bedraagt 260 euro/maand wat neerkomt op gemiddeld 48% van de geschatte markthuur (543 euro). De gemiddelde sociale huur bedraagt 283 euro/maand in 2013, wat gecorrigeerd voor inflatie 8% meer is dan in 2008. De sociale huur in de sociale huisvesting wordt onder meer berekend op basis van het inkomen, wat ervoor zorgt dat het subsidiebedrag sterk afneemt naarmate het

inkomen toeneemt, van gemiddeld 352 euro/maand in deciel 1 naar 42 euro in deciel 7. De theoretische huur varieert niet sterk tussen de inkomensgroepen. Dit wijst erop dat de woningkwaliteit en -grootte niet sterk verschillen naargelang het inkomen. Verder blijkt dat 68% van het subsidiebedrag terecht komt bij de 20% laagste inkomens in de bevolking. Ongeveer één vierde van de totaalsubsidie sociale huur belandt in het tweede quintiel, terwijl de hogere inkomens amper van deze subsidie genieten. Naast de lagere inkomens zijn ook oudere gezinnen (45+), alleenstaanden, eenoudergezinnen en buitenlanders van buiten de EU sterk oververtegenwoordigd in de subsidieverdeling t.o.v. de populatieverdeling.

In vergelijking met 2008 is het aandeel sociale huurders in het laagste deciel in 2013 iets gedaald (van 32 naar 29%) en het aandeel in decielen 3 tot 5 licht toegenomen. De gemiddelde subsidie blijkt gestegen in de vier laagste inkomensdecielen, en gedaald vanaf deciel 6. Dit effect komt voort uit een grotere stijging van de sociale huurprijs in de hogere decielen als gevolg van een herziening van de huurprijsberekening vanaf 2012. In de periode 2008-2011 was er een overgangsformule van kracht, waarbij geleidelijk aan overgegaan werd naar de nieuwe huurprijsberekening. In de nieuwe formule is de sociale huur sterker gelinkt aan het inkomen dan in de oude huurprijsberekening, waarbij verrekend werd van de kostprijs van de woning. De theoretische huur (of markthuurstuur) bleek ook gemiddeld toegenomen tussen 2008 en 2013 na correctie voor inflatie. Deze stijging is vermoedelijk het gevolg van renovatie en nieuwbouw in de sociale huursector. Deze toename fluctueert minder tussen de inkomensgroepen dan de stijging van de sociale huurprijs.

Wat de *huursubsidie* (tegemoetkoming in de huur) betreft, hebben we de begunstigden van het stelsel geanalyseerd dat in voege is vanaf 2007. In dit 'nieuwe' stelsel behoren ook de gezinnen die verhuizen naar SVK-woningen tot de doelgroep. Het aantal begunstigden van deze subsidie is toegenomen van circa 8 100 tot 9 500 in de periode 2008-2013. De gemiddelde huursubsidie bedraagt in 2013 184 euro per maand, wat neerkomt op 42% van de gemiddelde markthuurstuur (435 euro). Met de 'markthuurstuur' verwijzen we hier naar de SVK-huurprijs die door de huurders wordt betaald. Deze ligt iets onder de huur die zonder SVK-tussentocht zou gevraagd worden op de private markt. In vergelijking met het oude huursubsidiestelsel, dat aan bod kwam in de vorige verdelingsstudie, ligt de huursubsidie in het nieuwe stelsel aanzienlijk hoger. Ook de markthuurstuur valt gemiddeld een stuk hoger uit in het nieuwe stelsel. In 2013 komt 68% van het totale subsidiebedrag terecht bij de 10% laagste inkomens, en 23% in het tweede inkomensdeciel. Dit resultaat is gelijkaardig aan de verdelingsuitkomst in 2008.

De *huurpremie*, ingevoerd in 2012, werd in december 2013 toegekend aan circa 3 500 gezinnen die minstens 5 jaar op de wachtlijst stonden voor een sociale huurwoning bij een SHM, en die voldeden aan de inkomens- en bezitsvoorwaarde (zelfde als voor huursubsidie). De premie bedroeg gemiddeld 150 euro/maand en viel daarmee lager uit dan de huursubsidie. Het premiebedrag lag gemiddeld het hoogst voor de 35 tot 44-jarigen omdat deze groep gemiddeld duurdere woningen huurt, en de subsidie als 1/3de van de huurprijs wordt berekend (met een forfaitair maximum). Inkomensgegevens waren niet voorhanden voor deze subsidie.

De eerste subsidies voor eigenaar-bewoners die in de studie aan bod kwamen, waren de premies voor renovatie. De *Vlaamse renovatiepremie* werd in 2013 toegekend aan 16 378 gezinnen, met een gemiddelde premie van 5 656 euro. Dit bedrag ligt lager dan in 2008 omdat het maximale premiebedrag van 10 000 euro niet wordt geïndexeerd door de overheid. In tegenstelling tot in 2008 ligt de premie in 2013 gemiddeld beduidend lager in het hoogste inkomensquintiel. Dit is het resultaat van de inkomensdifferentiatie van het subsidiepercentage dat werd ingevoerd in 2009. Vanaf toen konden de

hogere inkomens binnen de wettelijke doelgroep nog genieten van een subsidie van 20% i.p.v. 30% van de kosten. Verder stelden we vast dat 20% van het totale subsidiebedrag terecht komt in het laagste inkomensquintiel, terwijl het derde inkomensquintiel (met 31%) het grootste subsidie-aandeel kent. De premie komt dus net als in 2008 eerder terecht bij de middenklasse dan bij de laagste inkomens. De inkomensgrens die gehanteerd wordt bij de toekenning zorgt er wel voor dat de hoogste 20% inkomens niet in aanmerking komen. Het relatief lage bereik in het eerste inkomensquintiel heeft mogelijk te maken met de voorwaarde dat de renovatiekost minimaal 10 000 euro dient te bedragen. Voor lagere inkomen is het niet evident om deze kosten te financieren, ook al wordt aan hen een subsidie gegeven van 30%. Verder bleken oudere gezinnen (45+) ondervertegenwoordigd bij de begunstigden, vergeleken met de populatieverdeling van de eigenaars. De oudere gezinnen zijn vermoedelijk minder gemotiveerd om nog grote renovatiewerken uit te voeren.

De verbeterings- en aanpassingspremie werden in 2013 meer toegekend dan in 2008 (resp. 6 995 en 2 427 begunstigden), maar mede door de relatief lage bedragen blijft de impact ervan beperkt in het geheel van de verdeling van de subsidies van het woonbeleid. Doordat de forfaitaire premiebedragen niet worden geïndexeerd, nemen de gemiddelde subsidies af doorheen de tijd (cf. renovatiepremie).

Vervolgens kwamen de *sociale leningen* van de *VMSW* en het *Vlaams Woningfonds* in de studie aan bod. Het subsidiebedrag dat vervat zit in de sociale lening werd berekend als het verschil tussen een theoretische en werkelijke annuïteit (vaste aflossingen). Deze laatste wordt berekend op basis van de sociale rentevoet, die gerelateerd is aan zowel het gezinsinkomen als de kinderlast. Beide annuïteiten werden berekend op het moment van de aanvang van de lening of op het ogenblik van de laatste herziening op basis van de informatie over de looptijd, de rentevoet en het ontleende bedrag. De OLO op 10 jaar werd gehanteerd als de theoretische (markt)rentevoet, waarmee de theoretische annuïteit werd bepaald. Daarnaast hebben we ook een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd waarbij de OLO op 20 jaar als theoretische rentevoet werd gekozen, om de subsidie-impact van de keuze van de theoretische rentevoet aan te tonen. De *VMSW* hanteert sinds juni 2014 zelf de OLO 20 jaar als referentierentievoet bij de bepaling van de sociale rentevoet, ter vervanging van de OLO op 15 jaar, terwijl de minimale sociale rentevoet op 2% werd gezet.

Het *Vlaams Woningfonds* en de *VMSW* kenden in 2013 respectievelijk 16 720 en 19 196 gezinnen met een lopende sociale lening afgesloten in de periode 2002-2013. Het gemiddelde subsidiebedrag per maand ligt net als in 2008 gemiddeld hoger bij het Vlaams Woningfonds dan bij de *VMSW*, met 99 euro tegenover 55 euro. In vergelijking met 2008 zijn de subsidiebedragen bij de leningen gedaald, ten gevolge van een kleiner verschil in 2013 tussen de theoretische en werkelijke (sociale) rentevoet. Het inkomensprofiel van de begunstigden bij het Vlaams Woningfonds blijkt gecorrigeerd voor de gezinslast aanzienlijk zwakker dan bij de *VMSW* (58% versus 21% dat tot het eerste inkomensquintiel behoort). Dit resultaat heeft mogelijk te maken met de verschillen in solvabiliteitsvereisten die er waren tussen beide stelsels. Vanaf 2014 is er echter een eengemaakt stelsel van kracht. Verder blijkt dat, net als in 2008, de subsidie van de sociale lening sterk afneemt met het inkomen in beide stelsels en dat gezinnen uit het vijfde quintiel niet tot de doelgroep behoren.

In het tweede deel van de studie analyseerden we de verdeling van de fiscale subsidies op basis van het Grote Woononderzoek 2013. De hypotheekaf trek voor de eigenaars die hun woning hebben verworven in de periode 2002-2013, bedraagt in 2013 gemiddeld 1 995 euro en is daarmee het belangrijkste fiscale voordeel. Deze hypotheekaf trek bestaat uit het voordeel van de belastingvermindering voor bouwsparen en de bijkomende interestaf trek voor de periode 2002-2004 (het oude stelsel)

en het voordeel van de woonbonus vanaf 2005. De vermindering van de registratierechten levert per begunstigde volgens de gebruikskostenmethode een voordeel op van 181 euro in 2013. Het verlaagde btw-tarief bij renovatiewerken kent een voordeel van gemiddeld 117 euro toe per begunstigde, terwijl de vermindering van de onroerende voorheffing gemiddeld 118 euro bedraagt.

Wat de *hypotheekafrek* betreft bevestigt onze analyse dat de subsidie in sterkere mate toekomt in de hogere inkomensgroepen (34% in quintiel 4 en 35% in quintiel 5), deels omdat hogere inkomens oververtegenwoordigd zijn op de eigendomsmarkt en deels omdat de afrek positief gerelateerd is aan de marginale aanslagvoet. In het geval van het 'oude stelsel' - de vermindering voor bouwsparen - was er nog een extra inkomensbegrenzing die voor een bijkomend inkomenseffect zorgde (Goeyvaerts & Buyst, 2014). We hebben ook afzonderlijke analyses uitgevoerd voor het oude systeem van hypotheekafrek en de woonbonus die ingevoerd is in 2005. De woonbonus (voor leningen uit de periode 2005-2013) blijkt gemiddeld 80% hoger uit te vallen dan het fiscale voordeel in het oude stelsel (voor periode 1996-2004) maar varieert minder sterk met het inkomen. De invloed van de marginale aanslagvoet speelt ook nog bij de woonbonus waardoor hogere inkomens een groter voordeel kennen, maar de relatie met de ontleende som en de extra inkomensbegrenzing is weggefallen. De woonbonus is gemiddeld bijna dubbel zo hoog voor koppels als alleenstaanden en eenoudergezinnen, doordat het forfaitaire bedrag door beide ontleneren kan ingebracht worden. In het oude stelsel gold daarentegen een maximale afrek per lening, waardoor het verschil in voordeel tussen koppels en alleenstaanden beperkt is.

Niet alleen bij de hypotheekafrek, maar ook bij de andere drie fiscale voordelen belandt het subsidiebedrag grotendeels in de twee hoogste inkomensquintielen, door de oververtegenwoordiging van de hogere inkomensgezinnen in de eigendomssector. De inkomensverdeling van de subsidie door het verlaagd btw-tarief voor renovatie kent een sterke gelijkenis met deze van de hypotheekafrek, zoals ook het geval was in de analyse voor 2005. Binnen de groep begunstigden is het btw-voordeel gemiddeld het hoogst in de drie hoogste quintielen, omdat hogere inkomens gemiddeld hogere renovatiekosten kennen. Het fiscale voordeel van de vermindering van registratierechten voor bescheiden woningen ligt bij de begunstigden (verwervers van woningen met klein beschrijf) gemiddeld ook hoger in de twee hoogste inkomensquintielen. Zij kopen immers duurdere woningen en het voordeel wordt procentueel berekend (verlaagd tarief). De subsidie bij de onroerende voorheffing ligt duidelijk hoger bij de gezinnen met kinderen, ten gevolge van de vermindering voor kinderlast. De begunstigden van de subsidies gerelateerd aan de onroerende voorheffing en de registratierechten zijn ondervertegenwoordigd in het hoogste quintiel door de voorwaarde van bescheiden woningen. Dit type (goedkopere) woning wordt immers minder aangeschaft door de hoogste inkomens. Het zorgt er ook voor dat het totale subsidiebedrag van deze fiscale voordelen in (iets) mindere mate terecht komt in quintielen 4 en 5 dan de hypotheekafrek. Ook in de vorige verdelingsstudie kwam dit effect naar voor.

De studie wijst net zoals de vorige verdelingsstudie uit dat het beleid sterker gericht is op subsidiëring van eigenaars dan van huurders. Worden de fiscale en niet-fiscale woonsubsidies samengeteld, dan is het totale subsidiebedrag voor eigenaar-bewoners 4,9 keer groter dan voor huurders. Er zijn in 2013 wel 2,6 meer eigenaar dan huurders in Vlaanderen (volgens het Grote Woononderzoek). Wanneer gecorrigeerd wordt voor deze verhouding, ontvangt een eigenaar in Vlaanderen gemiddeld 88% meer aan woonsubsidies dan een huurder. Volgens de verdelingsstudie uit 2012 bedroeg de verhouding tussen subsidies gericht op eigenaars t.o.v. huurders 4,3 (Heylen & Winters, 2012). Het is door de invoering van de woonbonus in 2005 - en de bijhorende hogere hypotheekafrek t.o.v. het oude stelsel - dat deze verhouding nog is toegenomen. Bovendien is de subsidiëring van de huurders in Vlaanderen bijna

uitsluitend beperkt tot de sociale huisvesting. Het bereik van de huursubsidie en huurpremie is als gevolg van de strikte voorwaarden erg beperkt, waardoor private huurders amper woonsubsidies ontvangen. Recent onderzoek wijst nochtans uit dat er relatief meer betaalbaarheidsproblemen voorkomen in deze deelmarkt dan bij de eigenaars (Winters *et al.*, 2015).

Beleidsbemerkingen

Tot slot geven we per subsidiestelsel een aantal beleidsbemerkingen mee, te beginnen met de sociale huisvesting. De totaalsubsidie in de sociale huursector blijkt in sterke mate terecht te komen in het laagste inkomensquintiel, zowel door de inkomensvoorwaarde als door de sociale huurprijsberekening die vertrekt van het gezinsinkomen. De nieuwe huurprijsberekening die ingevoerd is in 2012 heeft dit inkomenseffect nog vergroot, zo blijkt uit onze studie. De subsidie daalt in 2013 quasi lineair met het inkomen, terwijl het aandeel begunstigden onder 5% zakt vanaf het zesde inkomensdecil. Onderzoek naar de in- en uitstroom van de sociale huursector toonde aan in 2014 circa 8% van de zittende huurders boven de inkomensgrens viel (door een gestegen inkomen). Deze groep is - net zoals gezinnen vanaf quintiel 2 in het algemeen - licht oververtegenwoordigd bij de uitstromers, terwijl de huurders in het laagste inkomensdecil sterk oververtegenwoordigd zijn bij de instromers (Heylen, 2015b). De inkomensgrens-analyse die we in hoofdstuk 3 van deze studie hebben doorgevoerd, toonde aan dat in 2013 de gezinnen in het zevende decil niet meer in aanmerking komen voor instroom. Uit onze studie blijkt ook dat toch 4% van de zittende sociale huurders tot quintiel 7 of hoger behoort als gevolg van een gestegen inkomen. Door de inkomensafhankelijke jaarlijkse huurberekening bedraagt de subsidie gemiddeld echter nog 42 euro in het zevende en 16 euro in het achtste decil. Ze worden dus veel minder gesubsidieerd dan de lagere inkomens. Al deze resultaten bij elkaar genomen, kunnen we stellen dat het sociale huursysteem in Vlaanderen in grote mate doeltreffend is in het richten van de subsidies op de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.

Uit de inkomensgrens-analyse bleek dat er bij de huursubsidie/huurpremie (en de VAP) geen onderscheid gemaakt wordt tussen één of twee volwassenen bij de inkomensgrens waardoor koppels benadeeld worden. Uit de verdelingsanalyse naar gezinstype kwam ook naar voor dat koppels zonder kind sterk ondervertegenwoordigd zijn onder de begunstigden van de huursubsidie. Bij een bovengrens van 16 720 euro jaarinkomen voor gezinnen zonder kind (anno 2013) zijn tweeverdieners immers zo goed als uitgesloten van de huursubsidie (en ook huurpremie). Het zou volgens ons beter zijn om hier zoals ook voor andere voordelen een verschillende inkomensgrens te hanteren naar gezinstype.

Onze studie hield geen evaluatie in van de inkomensgrenzen van de steunmaatregelen, maar de inkomensgrens-analyse uit hoofdstuk 3 maakte alvast duidelijk dat niet bij elke maatregel dezelfde logica wordt gehanteerd en dat dit implicaties heeft voor het doelgroep-bereik van de subsidies op vlak van gezinstype. Zo blijken eenoudergezinnen over het algemeen bevoordeeld te worden, en koppels met kind(eren) benadeeld. In het nieuwe Steunpunt Wonen is er een studie gepland die hier dieper op zal ingaan.

Voor de sociale leningen gelden er vanaf januari 2014 geharmoniseerde toekenningsvoorwaarden voor de VMSW en het Vlaams Woningfonds. Er is sindsdien eenzelfde inkomensgrens, (sociale) rentevoetberekening, solvabiliteitstoets en maximale verkoopwaarde. In juni 2014 is er nog een reeks aanpassingen hieraan doorgevoerd. Zo werd de OLO op 20 jaar i.p.v. op 15 jaar de referentierentevoet, werd de sociale rentevoet naar onder toe begrensd op 2% en werd er overgegaan van een vijf- naar een tweejaarlijkse herberekening van de rentevoet (tijdens de eerste 6 jaar van de lening). De impact

van deze laatste aanpassingen kwam in onze analyses voor 2013 niet aan bod, maar wordt wel geanalyseerd in de studie van het Steunpunt Wonen naar de doelmatigheid van het stelsel van sociale leningen in Vlaanderen (Heylen & Winters, te verschijnen). In voorliggende studie kwam naar voor dat de gemiddelde leningssubsidie hoger uitvalt en het inkomensprofiel zwakker bij het Vlaams Woningfonds dan bij de VMSW. Een verschillende (sociale) rentevoetberekening en solvabiliteitsbenadering lagen hier achtereenvolgens van aan de basis. In de toekomst zullen deze verschillen vermoedelijk verdwijnen wat de transparantie en de 'horizontale' rechtvaardigheid (gelijke behandeling van personen in eenzelfde situatie) ten goede komt. Verder toonde onze studie dat de subsidie bij sociale leningen sterk afneemt met het inkomen ten gevolge van de inkomensgerelateerde sociale rentevoet. Samen met een periodieke herziening van de rentevoet draagt dit bij aan de doelmatigheid van het systeem.

Voor de renovatiepremie stelden we vast dat deze in grotere mate terechtkomt bij het derde en vierde inkomensquintiel dan in de twee laagste quintielen. Een deel van de huishoudens in de laagste inkomensgroepen heeft mogelijk te weinig financiële middelen om een renovatie van minstens 10 000 euro te financieren waarbij 70% tot 80% zelf dient betaald te worden. De groep uit het vierde quintiel beschikt waarschijnlijk over voldoende middelen om een grondige renovatie uit te voeren zonder overheidssteun. De inkomensdifferentiatie die werd ingevoerd in 2009 komt aan deze bemerking tegemoet, maar de subsidiemiddelen kunnen volgens ons nog efficiënter worden aangewend. Bijvoorbeeld door een lagere inkomensgrens te hanteren of een lagere minimale renovatiekost voorop te stellen. Een sterkere focus op lagere inkomens is ook opportuun omdat de minst kwaliteitsvolle eigendomswohnungen zich bevinden in het segment van gezinnen met een laag inkomen (Van den Broeck, 2015; Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

Van alle woonsubsidies heeft de hypotheekaf trek de grootste impact op de totale subsidieverdeling. Het is echter niet duidelijk in welke mate deze subsidie ook effectief bij de eigenaar-bewoners terecht komt. Het is immers aangetoond dat een algemeen systeem van hypotheekaf trek een prijsopdrijvend effect heeft in regio's waar de aanbodelasticiteit eerder laag is, zoals ook in Vlaanderen het geval is. Door het fiscale voordeel kan er immers meer ontleend worden, wat de prijzen omhoog duwt als het aanbod met vertraging reageert. Hierdoor vloeit er een deel van de initiële subsidie weg. De introductie van de woonbonus heeft de prijzen waarschijnlijk ook opgedreven sinds 2005 omdat het voordeel gemiddeld beduidend hoger ligt dan bij het oude systeem van hypotheekaf trek. In de Vlaamse studie naar de woonfiscaliteit uit 2014 wordt geconcludeerd dat het gebruik van fiscale woonvoordelen tot een stijging van de woningprijs heeft geleid en dat hierdoor deze fiscale stimuli slechts een klein of zelfs geen positief effect hebben gehad op de eigendomsverwerving. De woonbonus wordt een kostelijk en inefficiënt beleidsinstrument genoemd (Vastmans *et al.*, 2014; Goeyvaerts *et al.*, 2014b).

Het systeem van de woonbonus veranderde echter vanaf 1 januari 2015. Voor nieuwe contracten daalt het aftrekbare basisbedrag met 760 euro, terwijl het aftrekbare bedrag niet meer geïndexeerd wordt voor alle contracten (ook de lopende). De mogelijkheid bestaat echter dat de daling van het aftrekbare bedrag tot een (lichte) prijsdaling kan leiden in reële termen. Het voordeel zal vanaf aanslagjaar 2016 ook verrekend worden aan een tarief van 40% i.p.v. aan de marginale aanslagvoet. De niet-indexatie en daling van de aftrek waren ingegeven door budgettaire redenen, terwijl de overgang naar een vast tarief het stelsel minder 'omgekeerd' verdelend zal maken. Het tarief van 40% ligt immers onder het hoogste marginale tarief van 50%, dat van toepassing was op de hoogste inkomens. Voor de laagste inkomens betekent een tarief van 40% een duidelijke verbetering (tegenover tarieven van 25 of 30%). Simulaties op basis van een vast tarief van 45% gaven aan dat het aandeel van de totaalsubsidie in quintiel 5 dan daalt met 1,5% (Goeyvaerts *et al.*, 2014a).

In de studie van Goeyvaerts *et al.* (2014) naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen werden meerdere beleidsaanbevelingen geformuleerd voor de woonfiscaliteit in Vlaanderen, op basis van zowel een literatuurstudie, effectenanalyses en toekomstsimulaties. Zij gaven onder meer aan dat de fiscale voordelen voor de enige eigen woning best worden afgebouwd omdat deze de woningen niet betaalbaarder maken en omwille van een gelijkere fiscale behandeling van eigendom en huur (eigendomsneutraliteit). Verder wordt gesteld dat:

“Deze afbouw geldt alleen voor nog af te sluiten leningen. Voor lopende leningen is het fair dat de overheid haar engagementen nakomt. Wel denken we dat het redelijk is de forfaits van de woonbonus (en van het bouwsparen) in de toekomst niet verder te indexeren. Dit zal geen noemenswaardige effecten hebben op de betaalbaarheid en toch een belangrijke budgettaire ontlasting voor de overheid betekenen. De afbouw van de woonbonus voor nieuwe gebruikers dient over een voldoende lange periode te worden gespreid om geen schokeffecten in de woningmarkt teweeg te brengen. Dit kan over een termijn die gelijk is aan de gemiddelde looptijd van een hypothecaire lening (20 à 25 jaar). Een andere variant is de niet-indexering van de woonbonus, waarbij de woonbonus in reële termen traag uitdooft”. (Goeyvaerts et al., 2014b, p. 34)

Verder werd in deze studie aanbevolen om - in de periode dat de woonbonus nog blijft bestaan - de belastingvermindering aan een vast i.p.v. marginaal tarief te verrekenen. Zoals vermeld zal er vanaf aanslagjaar 2016 in Vlaanderen een vast tarief van 40% gehanteerd worden.

Een laatste beleidsbemerking werd ook gemaakt in de vorige verdelingsstudie en is nog steeds van toepassing. Bij de selectieve steunmaatregelen worden er toelatingsvoorwaarden opgelegd op vlak van belastbaar inkomen en woningbezit, terwijl het roerend vermogen buiten beschouwing blijft. Mensen met een groot financieel vermogen maar met een beperkt belastbaar inkomen komen op deze manier in aanmerking voor tegemoetkomingen die ze gezien hun financiële toestand niet nodig hebben. Idealiter wordt bij de toelating tot de selectieve subsidies ook een voorwaarde opgelegd op vlak van roerend vermogen. In de praktijk is dit echter niet haalbaar omdat vermogens in België administratief niet bekend zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1

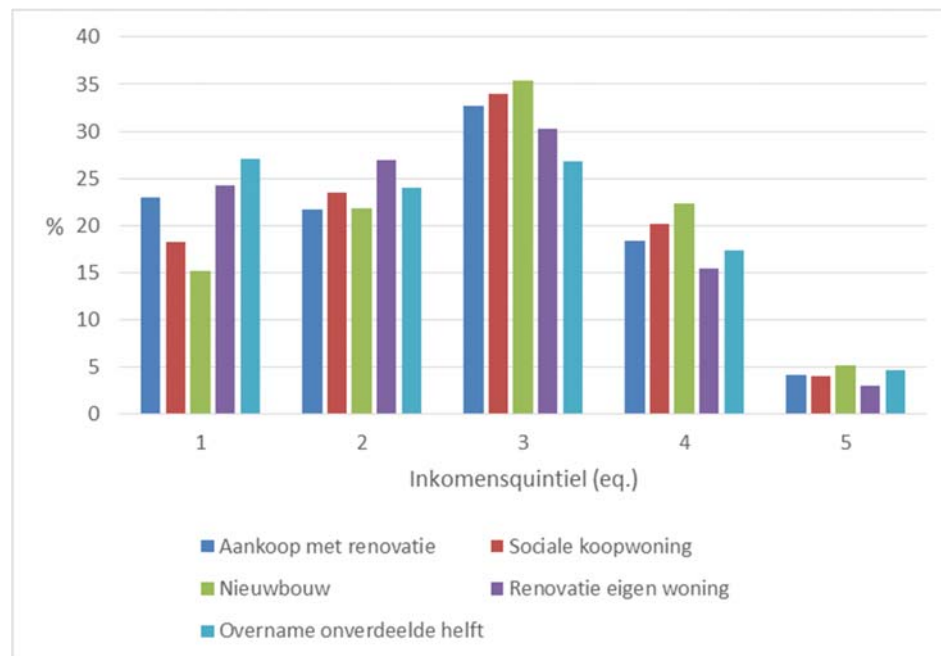
Tabel B1 Subsidie, werkelijke en theoretische gebruikskost/huur (gemiddelden in euro/maand), sociale huurders bij SHM en SVK-huurders met huursubsidie, naar inkomensgroepen, Vlaanderen, 2013

	Subsidie		Werkelijke huur		Theoretische huur	
	Sociale huur SHM	Huursubsidie SVK	SHM	SVK	SHM	SVK
Totaal	260	183	283	240	543	423
<i>Inkomensquintiel</i>						
1	326	178	224	249	550	427
2	242	130	288	275	530	405
3	124	-	421	-	545	-
4	32	-	524	-	556	-
5	4	-	575	-	578	-
<i>Inkomensdecil</i>						
1	352	185	213	248	565	432
2	296	154	237	253	533	406
3	262	133	264	274	526	407
4	213	113	322	283	535	396
5	145	-	397	-	542	-
6	89	-	460	-	549	-
7	42	-	512	-	554	-
8	16	-	544	-	560	-
9	4	-	570	-	574	-
10	1	-	591	-	592	-

Bron: VMSW, Wonen-Vlaanderen

Bijlage 2

Figuur B1 Begunstigden van een sociale lening bij de VMSW*, naar type verrichting en equivalent inkomensquintiel (%), Vlaanderen, 2013



* Voor sociale leningen afgesloten sinds 2003 en lopend in 2013.

Bron: VMSW

Bijlage 3

Tabel B2 Uitgaven van de Vlaamse overheid voor niet-fiscale woonsubsidies, totaal en naar actor, vastleggingskredieten (VAK), in euro, 2013

	Totaal	Eigenaars- bewoners	Sociale huur	Private huur
Koopwoningen bijzondere gebieden	13 926 756	13 926 756		
Infrastructuursubsidies (1)	59 436 407	14 859 101	44 577 305	
Grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant (2)	8 988 000	4 494 000	4 494 000	
Tegemoetkoming Vlaamse rand	28 000	28 000		
Grond- en pandenbeleid recht van voorkoop (1)	563	141	422	
Verwervingsubsidie (1)	11 084	2 771	8 313	
Verbeterings- en aanpassingspremie (3)	11 848 520	11 848 520		
Vlaamse renovatiepremie (4)	102 851 320	102 234 212		617 108
Verzekering gewaarborgd wonen	9 527 175	9 527 175		
Bijzondere sociale leningen VWF	52 187 917	52 187 917		
Bijzondere sociale leningen VMSW	18 433 588	18 433 588		
Mijnwerkersleningen Limburgfonds	526 000	526 000		
Investeringsprogramma VMSW (1)	222 247 028		222 247 028	
Projectsubsidies sociale huur	9 222 201		9 222 201	
Garantiefonds sociale huisvesting	1 270 000		1 270 000	
Taalcursussen sociaal huurstelsel	105 595		105 595	
GSC/verhuursubsidies SHM's	3 817 312		3 817 312	
Huurvermindering	22 234		22 234	
Domus Flandria	32 630 000		32 630 000	
Huursubsidie (stelsel 1991)	640 194			640 194
Huursubsidie en installatiepremie	24 933 633			24 933 633
Huurpremie	6 440 129			6 440 129
Fonds preventie uithuiszetting	1 587 000			1 587 000
Sociale verhuurkantoren	11 872 389			11 872 389
Huurdersbonden (5)	1 814 253		90 713	1 723 541
Overlegstructuur huurdiensten (6)	333 448		66 690	266 759
Totaal	594 700 747	228 068 182	318 551 813	48 080 752
Aandeel in begroting	100%	38%	54%	8%

1 Verdeelsleutel (75% sociale huur – 25% eigendom) is de gemiddelde verhouding van het aantal vergunde woningen sociale huur en sociale koop, 2001-2013.

2 Wegens ontbreken van informatie verdeelsleutel 50% sociale huur – 50% eigendom gehanteerd.

3 Het is niet bekend welk aandeel gaat naar huurders en verhuurders. Het volledige bedrag is toegewezen aan eigenaars omdat zij vermoedelijk de overgrote meerderheid van de gebruikers zijn.

4 Van in totaal 21 589 premies uitgekeerd in 2012 waren er 132 voor verhuringen via een SVK. Dit geeft als verdeelsleutel 99,4% eigenaars - 0,6% private huur.

5 Huurdersbonden zijn hoofdzakelijk gericht op private huur, maar houden zich af en toe ook bezig met sociale huur. Op advies van Wonen-Vlaanderen is de verdeling 95% private huur – 5% sociale huur gehanteerd.

6 De overlegstructuur huurdiensten ondersteunt voornamelijk de private huur, maar af en toe ook de sociale huur. Op advies van Wonen-Vlaanderen is de verdeling 80% private huur - 20 % sociale huur gehanteerd.

Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen, uit Haffner *et al.* (2014)

Tabel B3 Fiscale uitgaven voor eigenaar-bewoners volgens de primaire structuur in het Vlaams Gewest, in miljoen euro, aanslagjaar 2012/inkomstenjaar 2011 (directe belastingen) en jaar 2012 (indirecte belastingen), in euro, met uitzondering van de btw-verlaging

<i>Toewijsbare fiscale uitgaven</i>	
Registratierechten (bescheiden woning, abattement, verhoogd abattement, meeneembaarheid)	332 813 000
Woonbonus (aftrek enige eigen woning) (vanaf 2005)	827 870 000
Vermindering onroerende voorheffing, voor bescheiden woning	3 352 000
Totaal toewijsbaar	1 164 035 000
<i>Niet-toewijsbare fiscale uitgaven (berekend via verdeelsleutel)</i>	
Bijkomende interestaftrek (<2005)	13 150 000
Belastingvermindering voor bouwsparen (<2005)	449 490 000
Vermindering onroerende voorheffing, voor gezinslasten	3 173 000
Totaal niet toewijsbaar	465 813 000
Totaal	1 629 848 000

Bronnen: Vlaams Parlement (2013), Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), uit Haffner *et al.* (2014)

Bibliografie

- Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), 'Wetsontwerp houdende de Middelenbegroting voor het begrotingsjaar 2014. Inventaris 2012 van de vrijstellingen, aftrekken en verminderingen die de ontvangsten van de staat beïnvloeden', doc 53 3070/02.
- De Decker, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, *Ruimte & Planning*, vol. 20(1), pp. 8-35.
- Deleeck H., Huybrechts J. & B. Cantillon (1983), *Het Matteüseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*, Kluwer, Antwerpen.
- Deleeck H. (2001), *De architectuur van de welvaartsstaat opnieuw bekeken*, Acco: Leuven/Leusden
- Demal-Durez M. (1982), *De begunstigten van het sociaal huisvestingsbeleid*, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel, 184 p.
- Doms K., Van Damme K., Winters S., Bilsen V. & E. Buyst (2001), *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, Hoger Instituut voor de Arbeid, Leuven.
- Flood J. & Yates J. (1989), Housing subsidies and income distribution, *Housing Studies*, vol. 4(3), pp. 193-210.
- Goeyvaerts, G. & Buyst, E. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 2. Budgettaire analyse van de instrumenten*, Leuven: CES-KU Leuven.
- Goeyvaerts, G., Haffner, M., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vastmans, F. & S. Winters (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 4. Bouwstenen en scenario's*, Leuven: CES-KU Leuven.
- Goeyvaerts, G., Haffner, M., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vastmans, F. & S. Winters (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 5. Samenvatting*, Leuven: CES - KU Leuven.
- Haffner M. & Oxley M.J. (1999), Housing subsidies: definitions and comparisons, *Housing Studies*, vol. 14(2), pp. 145-162.
- Haffner M. (2000), Costs and fiscal subsidies in owner occupation: Method and outcomes, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 15(1), pp. 53-69.
- Haffner M. (2003), Tenure Neutrality, a Financial Interpretation, *Housing, Theory and Society*, vol. 20 (2), pp. 72-85.
- Haffner M. & Heylen K. (2009), Betaalbaarheid van wonen. Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland, *Ruimte en Maatschappij*, pp. 27-48.
- Haffner M. & Heylen K. (2011), User costs and housing expenses. Towards a more comprehensive approach of affordability, *Housing Studies*, vol. 26(4), pp. 1-22.
- Haffner M. & Heylen K. (2014), *De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken*, Steunpunt Wonen, Leuven, 86 p.
- Haffner M., Van den Broeck K. & S. Winters (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1: literatuur en instrumenten*, Onderzoek in opdracht van het Agentschap Wonen Vlaanderen, Leuven.
- Hancock K. & Munro M. (1992), Housing subsidies, inequality and affordability: evidence from Glasgow, *Fiscal Studies*, vol. 13(4), pp. 71-97.
- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove B. & S. Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.

- Heylen K. & Winters S. (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.
- Heylen K. (2013a), *Subsidies bij sociale koopwoningen in Vlaanderen*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K. (2013b), 'The distributional impact of housing subsidies in Flanders', *International Journal of Housing Policy*, Volume 13, Issue 1, p. 37-54.
- Heylen K. (2015a), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2: Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K. (2015b), *In en uit de sociale huisvesting. De dynamiek in kaart gebracht*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen K. & Winters S. (te verschijnen), *Sociale leningen in Vlaanderen: hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen?* Steunpunt Wonen.
- Hills J. (1991), *Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits and Taxation*, Oxford: Clarendon Press.
- Meulemans B., Geurts V. & P. De Decker (1996), *Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*. Afdeling Woonbeleid, Brussel, 163 p.
- Poterba J.M. (1992), Taxation and Housing: Old Questions, New Answers, *The American Economic Review*, vol. 82(2), pp. 237-242.
- Van den Broeck K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3: Technische woningkwaliteit*, Leuven: Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., Heylen, K. & Goeyvaerts, G. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 3. Effectenmeting*, 107 p. Leuven: CES-KU Leuven.
- Vlaams Parlement (2013), 'Ontwerp van decreet houdende de Middelenbegroting van de Vlaamse gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014', stuk 14 (2013-2014)-Nr.1.
- Vlaams Woningfonds (2015), *Lenen bij het Vlaams Woningfonds* [www.vlaamswoningfonds.be].
- VMSW (2015), *Een hypothecaire lening afsluiten bij de VMSW, de Vlaamse Woonlening*. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen [www.vmsw.be].
- VMSW (2015), *Statistieken. Sociaal wonen in cijfers*, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen [vmsw.be].
- Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A., Vandekerckhove B. (2004), *Op weg naar een Vlaamse huursubsidie?*. Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven, 145 p.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.
- Wood, G.A. (1990), The tax treatment of housing: economic issues and reform measures, *Urban Studies*, vol. 27(6), pp. 809-830.